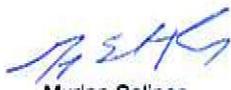


HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	423.851,38	416.993,75
Cuentas por cobrar - clientes	5	131.647,31	25.654,66
Anticipos y Otras Cuentas por Cobrar	6	587.389,28	95.598,43
Activos por impuestos corrientes	7	19.781,73	48.467,64
		1.162.669,70	586.714,48
Inventarios	8	2.319.484,80	2.838.651,15
Total Activo Corriente		<u>3.482.154,50</u>	<u>3.425.365,63</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto			
Propiedad, mobiliario y equipos		162.565,70	160.137,82
(Menos): Depreciación acumulada		(124.147,28)	(95.839,08)
	9	<u>38.418,42</u>	<u>64.298,74</u>
Propiedad de Inversión		65.000,00	65.000,00
(Menos): Depreciación acumulada		(13.929,69)	(10.679,73)
	10	<u>51.070,31</u>	<u>54.320,27</u>
Cuentas por cobrar socios largo plazo		155.638,64	155.638,64
Otras Cuentas por Cobrar y Doctos. Por Cobrar L/P		22.825,55	51.637,99
Total Activo Largo Plazo	11	<u>178.464,19</u>	<u>207.276,63</u>
Total Activo No Corriente		<u>267.952,92</u>	<u>325.895,64</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.750.107,42</u>	<u>3.751.261,27</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Julio César Paprón Ayala
Gerente General

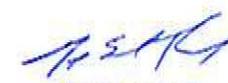

Myriam Salinas
Contadora General
Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de Diciembre de	
		2016	2015
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	12	1.242.115,14	550.879,62
Proveedores	13	89.859,69	160.587,30
Pasivos por Impuestos Corrientes	14	73.791,37	51.183,34
Obligaciones Laborales	15	94.631,91	64.362,64
Anticipo Clientes	16	1.213.198,45	2.097.643,81
Préstamos de Terceros	17	265.098,51	258.093,88
Préstamos Socios	18	0,00	5.555,52
Otras Cuentas por Pagar		30.000,00	46.779,24
		<u>3.008.695,07</u>	<u>3.235.085,35</u>
Total Pasivos Corrientes		<u>3.008.695,07</u>	<u>3.235.085,35</u>
PASIVOS LARGO PLAZO			
Préstamos Socios largo plazo	18	16.520,92	36.520,92
Total Pasivos Largo Plazo		<u>16.520,92</u>	<u>36.520,92</u>
TOTAL PASIVOS		<u>3.025.215,99</u>	<u>3.271.606,27</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
Capital social	19	2.034,00	2.034,00
Reserva legal	20	1.096,36	1.096,36
Resultados acumulados		489.672,12	318.655,74
Resultado del ejercicio		245.236,43	171.016,38
Resultados acumulados Adopción de NIIF's - PYMES		(13.147,48)	(13.147,48)
Total Patrimonio de los Socios		<u>724.891,43</u>	<u>479.655,00</u>
TOTAL PASIVOS y PATRIMONIO		<u>3.750.107,42</u>	<u>3.751.261,27</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Julia César Padrón Ayala
Gerente General


Myrian Salinas
Contadora General
Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Estados de Resultados Integrales
(Expresados en dólares americanos)

		Al 31 Diciembre de	
	Notas	2016	2015
Ventas		3.791.277,94	3.125.724,60
(Menos): Costo de Ventas		(2.897.132,71)	(2.254.338,58)
Utilidad Bruta en Ventas		894.145,23	871.386,02
(Menos): Gastos Operacionales		(529.184,38)	(660.083,26)
Utilidad Operacional		364.960,85	211.302,76
Más: Ingresos no operacionales		7.579,05	50.108,68
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta		372.539,90	261.411,44
(Menos): Participación trabajadores	21	(55.880,98)	(39.211,72)
Impuesto a la Renta	21	(71.422,48)	(51.183,34)
Utilidad Neta del Ejercicio		245.236,44	171.016,38

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Julio César Padrón Ayala
 Gerente General


 Myrian Salinas
 Contadora General
 Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio
(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Resultados					Total Patrimonio
	Capital Social	Reserva Legal	Acumulados adopción NIIF's - PYMES	Utilidades Acumuladas	Resultado del Ejercicio	
Reclasificación Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Transferencia a utilidades no distribuidas	-	-	-	92.760,83	(92.760,83)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	261.411,44	261.411,44
Participación trabajadores	-	-	-	-	(39.211,72)	(39.211,72)
Impuesto a la Renta 2015	-	-	-	-	(51.183,34)	(51.183,34)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.034,00	1.096,36	(13.147,48)	318.655,74	171.016,38	479.655,00
Reclasificación Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-
Transferencia a utilidades no distribuidas	-	-	-	171.016,38	(171.016,38)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	372.539,89	372.539,89
Participación trabajadores	-	-	-	-	(55.880,98)	(55.880,98)
Impuesto a la Renta 2016	-	-	-	-	(71.422,48)	(71.422,48)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.034,00	1.096,36	(13.147,48)	489.672,12	245.236,43	724.891,43

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

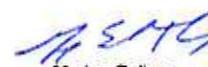

Ing. Julio César Padrón Ayala
Gerente General


Myrian Salinas
Contadora General
Registro No. 17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
 Estados de Flujos de Efectivo
 Al 31 de diciembre 2016 y 2015
 (Exposados en dólares americanos)

	31/12/2016	31/12/2015
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	2.800.839,93	4.307.030,57
Otros cobros por actividades de operación	7.579,05	50.108,68
Efectivo pagado a proveedores	(2.354.714,50)	(3.079.161,38)
Otros pagos por actividades de operación	(1.028.684,36)	(363.891,54)
Otras entradas/salidas de efectivo	30.378,96	(57.830,97)
Impuesto a la renta	(71.422,48)	(51.183,34)
Efecto neto proveniente de actividades de operación	US\$ (616.023,40)	805.081,02
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Inversiones a corto plazo		
Aquisiciones netas de Propiedades y equipo	(2.427,88)	(31.724,84)
Anticipo de clientes (venta de activo fijo)		
Efecto neto proveniente de actividades de inversión	(2.427,88)	(31.724,84)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Financiamiento Instituciones Financiera	638.304,28	(481.041,10)
Pago Financiamiento Terceros	7.004,83	(80.585,33)
Financiamiento Socios	(20.000,00)	-
Otras entradas/salidas de efectivo	-	-
Efecto neto proveniente de actividades de financiamiento	625.308,91	(561.606,52)
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6.867,63	231.749,66
Efectivo al comienzo del año	416.993,75	185.244,09
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	US\$ 423.861,38	416.993,75
Utilidad	US\$ 245.236,44	171.016,38
Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	26.813,60	24.037,07
Ajustes por gasto de impuesto a la renta	(71.422,48)	(51.183,34)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(55.880,98)	(39.211,72)
Depreciación propiedades de inversión	3.249,96	3.249,96
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
Cambios netos en activos y pasivos		
Incremento (Disminución) cuentas por cobrar clientes	(105.992,65)	58.755,22
Incremento (Disminución) en otras cuentas por cobrar	(503.951,83)	270.764,10
Incremento (Disminución) en anticipo proveedores	92.484,87	(12.713,81)
Incremento (Disminución) en inventarios	520.680,95	(930.940,16)
Incremento (Disminución) en otros activos	(22.825,55)	(87.292,77)
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	(70.727,81)	129.458,85
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	124.026,99	68.673,52
Incremento (Disminución) en beneficios a empleados	88.150,26	77.919,17
Incremento (Disminución) en anticipos clientes	(884.445,36)	1.122.559,75
Incremento (Disminución) en otros pasivos	-	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	US\$ (616.023,40)	805.081,02


 Ing. Julio Padrón Ayala
 Gerente General


 Myrian Salinas
 Contadora General
 Registro No.17-05739

HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2016

Nota. 1. Información general de la Compañía

Antecedentes

Mediante escritura pública celebrada el 20 de marzo de 1997 ante la Notaria Vigésima Quinta del cantón Quito, a cargo del Dr. Raúl Gaibor, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 8 de abril de 1997, se constituyó la Compañía con el nombre de "TECNIVIALES CÍA. LTDA.". Con fecha 22 de enero del 2008, mediante escritura pública se realizó una reforma a los estatutos de la Compañía en la cual se cambió la denominación social a **HERPAYAL CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.**, legalmente inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 4 de abril de 2008. El domicilio de su sede social es Av. El Inca E4-340 e Isla Seymour, con el Registro Único de Contribuyente N°1791345134001.

Objeto Social

La Compañía tiene como objeto y finalidad el estudio, planificación, cálculos, diseño, construcción, fiscalización, asesoría, dirección técnica, administración y mantenimiento de obras civiles tales como: carreteras de todo orden, caminos vecinales, aeropuertos, diques, canales reservorios, alcantarillado, sistemas de agua potable, puentes y demás obras relacionadas con la ingeniería civil, sanitaria e hidráulica. La ejecución de programas de vivienda, lotizaciones, urbanizaciones, vivienda particular, edificios de propiedad horizontal, estudios de suelos y topográficos y más actividades conexas con la ingeniería civil.

Nota 2. Bases de Presentación y Preparación de los Estados Financieros

2.1 Base de medición y presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

2.2 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 para Pymes (NIIF para PYMES) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

2.3 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.4 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que la moneda de curso legal en el Ecuador.

2.5. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES 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.

2.6. Período económico

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

2.7. Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron preparados bajo NIIF y aprobados el 31 de marzo del 2017 mediante Junta General de Socios.

Nota 3. Resumen de las Principales Políticas Contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja y depósitos en bancos locales.

3.2 Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes vendidos o los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar están presentadas netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel de que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

Los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados. Cabe resaltar que el giro de la empresa es la construcción y venta de inmuebles a consumidores finales, donde la iniciación de las ventas se realiza en planos que es considerado una cuenta por pagar a los clientes por los anticipos recibidos. No obstante se crea una política de cuentas y documentos por cobrar comerciales para futuros eventos.

3.3 Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones adquiridas en la utilización de bienes o servicios para el curso normal de los negocios que son basadas en condiciones de crédito normales de corto plazo consideradas a 12 meses y no tienen intereses, que son clasificadas en el pasivo a corriente caso contrario se clasificarán como pasivos no corrientes.

Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

3.4 Otras Cuentas y Documentos por Cobrar y/o Pagar

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar o cobrar empleados, anticipos, impuestos, etc.

3.5 Pasivos Financieros (obligaciones financieras, instrumentos de deuda, préstamos socios)

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el periodo. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

3.6 Inventarios

Los inventarios se valúan al importe menor entre su costo o a su precio menos los costos de terminación y venta. El costo incluye los costos de compras y fabricación aplicando el método de porcentaje de obra terminada. El costo de fabricación comprende la materia prima, mano de obra directa, otros costos directos, gastos generales de fabricación y gastos de financiamiento.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización.

Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una provisión por deterioro de valor de inventarios con cargo a resultados del ejercicio en el que ocurren tales reducciones.

3.7 Propiedad, mobiliario y equipos

3.7.1 Reconocimiento y medición

El rubro Propiedad, mobiliario y equipos se presentan al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultados Integral.

El costo inicial de la Propiedad, mobiliario y equipos comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que las propiedades, mobiliario y equipos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del periodo en que se incurren los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de la propiedad, mobiliario y equipos, más allá de su estándar de funcionamiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional de propiedad, mobiliario y equipos.

3.7.2 Depreciación acumulada y años de vida útil estimada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

- Edificios	20 años
- Vehículos	5 años
- Maquinaria y equipo	10 años
- Muebles y enseres	10 años
- Equipo de cómputo	3 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

3.8 Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras.

Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

3.8.1 Impuesto a la Renta Corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en

impuesto a la renta definitivo.

3.8.2 Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.9 Provisión Beneficios Sociales

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

3.10 Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la Compañía reconoce a sus trabajadores el 15 % con cargo a los resultados del ejercicio.

3.11 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por actividades ordinarias y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

Los demás ingresos, costos y gastos se reconocen cuando se devengan.

3.12 Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el activo del período en el que se incurren. (NIC 23) Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto forman parte del costo de dichos activos. Los demás costos por préstamos se reconocen como gastos.

3.13 Distribución de dividendos

Los dividendos a los socios de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período que los dividendos han sido aprobados por los socios de la Compañía.

3.14 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, (en caso de sociedades limitadas) el 5% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva alcance por lo menos al veinte por ciento del capital. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

3.15 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	01 de enero de 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	01 de enero de 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	01 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	01 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018	01 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	01 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	01 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	01 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	01 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Nota 4. Efectivo y Equivalente del efectivo

Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Caja Chica	US \$	-2,39	300,00
Caja General		300,00	-2,36
Fondo Rotativo		350,00	350,00
Bancos		<u>423.203,77</u>	<u>416.346,11</u>
	US \$	<u>423.851,38</u>	<u>416.993,75</u>

Nota 5. Cuentas por Cobrar –Clientes

Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Anticipo clientes Vallarta	USD \$	-	-
Clientes Pontevedra		500,00	500,00
Clientes Alicante		3.442,65	25.154,66
Clientes Navarra	USD \$	127.704,66	
	USD \$	<u>131.647,31</u>	<u>25.654,66</u>

Nota 6. Anticipos y Otras Cuentas por Cobrar

Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Anticipos Mano de Obra	USD \$	76,35	7577,02
Anticipos Subcontratistas		58432,36	51843,24
Otros		524023,02	34253,08
Empleados		4857,55	1925,09
	USD \$	<u>587.389,28</u>	<u>95.598,43</u>

Nota 7. Activos por Impuestos Corrientes

Se refiere a:

Detalle		2016	2015
Crédito Tributario Imp. Renta	USD \$		9.850,18
Anticipo Impuesto a la Renta		19.752,94	27.100,17
Retenciones en la Fuente		28,70	11.589,19
Crédito Tributario Imp. IVA			(71,90)
	USD \$	<u>19.781,73</u>	<u>48.467,64</u>

Nota 8. Inventarios

Se refiere:

Detalle		2016	2015
Proyecto Alicante	USD \$	0,00	279.401,00
Proyecto Córcega		896.011,04	323.626,57
Proyecto Navarra		1.413.783,30	2.235.623,58
Proyecto Amberes		9.690,46	0,00
	USD \$	<u>2.319.484,80</u>	<u>2.838.651,15</u>

Nota 9. Propiedad, Mobiliario y Equipos

Los movimientos de Propiedad, mobiliario y equipos fueron como sigue:

Cuenta	Saldo al	Adiciones	Ajustes/Reclasif.	Saldo al
	31/12/2015			31/12/2016
Costo				
Equipo de Computación	10.410,00	2.186,81	-	12.602,89
Muebles y Enseres	3.649,44	241,07	-	3.890,51
Equipos de Oficina	3.202,55	-	-	3.202,55
Maquinaria y Equipo	30.396,75	-	-	30.396,75
Vehículos	112.473,00	-	-	112.473,00
Total Costo	160.137,82	2.427,88	-	162.566,70
Depreciación Acumulada				
Deprec. Equipo de Computación	(5.082,78)	(2.079,00)	-	(8.061,87)
Deprec. Muebles y Enseres	(501,30)	(374,51)	-	(875,87)
Deprec. Equipos de Oficina	(686,81)	(320,28)	-	(1.007,09)
Deprec. Maquinaria y Equipo	(4.626,32)	(3.039,72)	-	(7.666,04)
Deprec. Vehículos	(84.041,81)	(22.404,60)	-	(106.536,41)
Total Depreciación	(95.839,08)	(28.308,20)	-	(124.147,28)
Propiedad, mobiliario y equipos neto	64.298,74			38.418,42

Nota 10. Propiedades de Inversión

Los movimientos de Propiedad la propiedad de inversión es como sigue:

Cuenta	Saldo al	Adiciones	Ajustes	Saldo al
	31/12/2015			31/12/2016
Costo				
Suit	65.000,00	-	-	65.000,00
Total Costo	65.000,00	-	-	65.000,00
Depreciación Acumulada				
Deprec. Inmuebles	(10.679,73)	(3.249,96)	-	(13.929,69)
Total Depreciación	(10.679,73)	(3.249,96)	-	(13.929,69)
Propiedades de Inversión neto	54.320,27			51.070,31

La propiedad de inversión corresponde a un inmueble ubicado en el Sector de Atacames, recibido en dación de pago en el año 2012 y del cual la Administración de la Compañía espera ganar plusvalía a futuro.

Nota 11. Cuentas por Cobrar Socios

Se refiere a:

<u>Detalle</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Largo Plazo</u>			
Anticipo Dividendos	USD \$	155.638,64	155.638,64
Otras cuentas por Cobrar Largo Plazo		22.825,55	51.637,99
	USD \$	<u>178.464,19</u>	<u>207.276,63</u>

Nota 12. Obligaciones Bancarias

Se refiere a:

Banco	Operación No.	Fecha de Inicio	Fecha de vencimiento	% de Interés	Capital	Saldo al 31-Dic-2016	
						Corto plazo	(1)
Mutualista Pichincha	S/N	15/07/2016	11/01/2017	9,96%	658.000,00	379.118,90	(1)
Mutualista Pichincha	S/N	11/08/2016	09/02/2017	9,96%	310.065,00	310.065,00	
Mutualista Pichincha	S/N	13/10/2016	21/04/2017	9,98%	500.000,00	500.000,00	
Intereses Créditos Mutualista Pichincha						52.931,24	
						<u>1.242.116,14</u>	
						Saldo al 31-Dic-2016	
						Corto plazo	
Mutualista Pichincha	S/N	17/09/2015	17/03/2015	9,96%	300.000,00	300.000,00	
Mutualista Pichincha	S/N	17/11/2015	17/03/2015	9,88%	240.000,00	240.000,00	
Intereses Créditos Mutualista Pichincha						10.879,62	
TOTAL OBLIGACIONES						USD \$	<u>560.879,62</u>

Nota 13. Proveedores

La composición de esta cuenta es la siguiente:

<u>Detalle</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Proveedores</u>			
Herpayal	USD	7.304,79	7.047,00
Proyecto Pontevedra		-	317,16
Proyecto Alicante		19.265,40	74.098,70
Proyecto Navarra		9.252,65	47.975,97
Proyecto Córcega		43.010,66	-
<u>Otras. Pag. Tarjeta de Crédito</u>			
Herpayal		6.660,62	19.775,36
Proyecto Navarra		43,66	6.992,32
Proyecto Alicante		-	354,35
Proyecto Córcega		2.095,77	4.026,10
	USD	<u>89.669,69</u>	<u>160.667,30</u>

Nota 14. Pasivos por Impuestos Corrientes

Se refiere a:

Detalle	2016	2015
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	US\$ 1.045,23	0,00
Impuesto a la Renta (Nota 21)	71.422,78	51.183,34
IVA por Pagar	-173,31	0,00
Retenciones de IVA	696,97	0,00
	US\$ 73.791,67	51.183,34

Nota 15. Obligaciones Laborales

Se refiere a:

Detalle	2016	2015
Sueldos y salarios	US\$ (0,01)	-
Décimo tercer sueldo	6.405,26	1.124,08
Décimo cuarto sueldo	4.332,85	3.281,39
Vacaciones	7.517,18	8.305,92
Desahucio	8.416,63	2.665,20
15% Utilidades trabajadores	55.880,98	39.211,72
Obligaciones con el IESS	12.078,97	9.774,33
	US\$ 94.631,86	64.362,64

Nota 16. Anticipo de Clientes

Se refiere a:

Detalle	2016	2015
Anticipos proyecto Pontevedra	US\$ 0,00	135,34
Anticipos proyecto Navarra	1.043.814,25	1.951.176,11
Anticipos proyecto Alicante	871,83	146.332,36
Anticipos proyecto Córcega	168.512,37	0,00
	US\$ 1.213.198,45	2.097.643,81

Nota 17. Préstamos de Terceros

Corresponde a:

Detalle	2016	2015
Corto Plazo		
Luis Rodríguez	US\$ 10.000,00	0,00
Rubén Patricio Altamirano	113.068,80	113.068,80
Diego Padrón	18.500,00	0,00
Eugenia Padrón	20.000,00	22.000,00
Leonor Padrón	8.000,00	10.000,00
María José Padrón	0,00	7.000,00
Norma Barriga	24.000,00	25.000,00
Delia Salvador	15.529,71	12.367,00
Casabaca S.A.	0,00	10.658,08
Bladimir Lafebre	0,00	2.000,00
Santiago Serrano	8.000,00	8.000,00
Edgar Bedón	30.000,00	30.000,00
Carlos Padrón	10.000,00	10.000,00
Guido Padrón	8.000,00	8.000,00
	US\$ 265.098,51	258.093,88

- (i) Corresponde a préstamos otorgados a la Compañía que se encuentran respaldados con contratos de mutuo.

Nota 18. Préstamo Socios

Corresponde a préstamos otorgados por los socios de la Compañía, los mismos que tienen las mismas condiciones que los préstamos generados con las instituciones financieras, el detalle es el siguiente:

Detalle		2016	2015
Corto Plazo			
Ing. Ricardo Padròn	US\$	0,00	5.555,52 (i)
	US\$	<u>0,00</u>	<u>5.555,52</u>
Largo Plazo			
Ing. Ricardo Padròn	US\$	5.282,56	11.949,23 (ii)
Ing. Julio Padròn		5.619,17	12.285,83 (ii)
Arq. Luis Padròn		5.619,19	12.285,86 (ii)
	US\$	<u>16.520,92</u>	<u>36.520,92</u>

- (i) Corresponde a préstamos otorgados a la Compañía que se encuentran respaldados con contratos de mutuo.
(ii) Corresponde a la reclasificación de Aportes Futuras Capitalizaciones a Préstamos Largo Plazo Socios, realizada en el 2013.

Nota 19. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016 el capital social es de US\$ 2.034,00 dividido en 5.085,00 participaciones sociales de US\$ 0,40 cada una.

Nota 20. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual (para compañías limitadas) 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.

Nota 21. Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores

La determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por el ejercicio terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se presenta a continuación:

Detalle		2016	2015
<u>Determinación de la Participación Trabajadores:</u>			
Utilidad contable	US\$	372.539,90	261.411,44
15% Participación Trabajadores		55.880,98	39.211,72
<u>Determinación del Impuesto a la Renta:</u>			
Utilidad contable		372.539,90	261.411,44
(-) 15% Participación Trabajadores		-55.880,98	-39.211,72
(+) Gastos No Deducibles		7.988,71	1.051,83
Base Gravada de Impuesto a la Renta		<u>324.647,63</u>	<u>223.251,55</u>
Impuesto a la Renta Causado		71.422,48	51.183,34
(-) Impuestos Retenidos		-19.781,73	-48.467,64
Impuesto a Pagar		<u>51.640,75</u>	<u>2.715,70</u>

Nota 22. Transacciones con Partes Relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015, con sus partes relacionadas:

a) Remuneración del personal clave del Directorio y la Gerencia.

Descripción	US\$	2016	2015
Sueldos y salarios		96.000,00	92.000,00
Total		96.000,00	92.000,00

Nota 23. Otros Aspectos Relevantes

Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria

Con fecha diciembre 18 del 2013 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 146 el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

1. Las disposiciones del presente Reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.
2. Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones.

2.1.- En forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de derechos fiduciario en el fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se

acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad.

- Obtener, en caso de que así lo estableciere la ley u ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución de cada proyecto del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.
- Contar con el presupuesto económico para cada proyecto, que incluirá los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes; y, los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario. Las fuentes de ingresos podrán provenir de inversiones de la propia compañía, préstamos o créditos, y del valor negociado en las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, en todos estos casos los valores y fuentes deberán constar debidamente detallados. Cuando el financiamiento provenga de las instituciones del sistema financiero o de terceros, deberán además desglosarse por acreedor, los montos, costos y plazos para el pago de las respectivas obligaciones.

El presupuesto deberá contemplar la proyección financiera, debidamente cuantificada, y determinar el tiempo estimado para la ejecución del proyecto, el precio de venta de cada unidad habitacional, los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad, además, deberá contarse con el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario.

- Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.
- Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las Unidades inmobiliarias, siempre que cuente con las autorizaciones de los organismos competentes en materia de construcciones. En las promesas de compraventa se deberá señalar la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien, una vez terminado, con el correspondiente certificado de habitabilidad; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.
- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes Inmuebles que fueron prometidos en venta.

2.2.- En todo momento, las compañías que realicen actividad Inmobiliaria, deberán:

- Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías, a través de sus delegados debidamente acreditados, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

2.3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes o constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

3. Las compañías que para el desarrollo de proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos administre dichos recursos.

Los promitentes compradores entregarán el precio del bien directamente a la administradora de fondos y fideicomisos, como constituyentes adherentes. El contrato de encargo fiduciario se registrará por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.

Los dineros administrados por una administradora de fondos y fideicomisos se entregarán a su constituyente o fideicomitente, únicamente cuando se haya verificado el punto equilibrio para la construcción del proyecto respectivo; de no verificarse el punto de equilibrio, la administradora de fondos y fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes.

4. Las compañías que realicen actividad Inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:
 - ✓ Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad, o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sea titular de derechos fiduciarios.
 - ✓ Invitar al público a participar en proyectos inmobiliarios que no cuenten con las autorizaciones previas del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones, o proyectos que no tengan el presupuesto económico que evidencie legal y financieramente su viabilidad.
 - ✓ Recibir dinero del público para la ejecución y desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios, sin contar con las autorizaciones de los organismos competentes en la materia.
 - ✓ Suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.
 - ✓ Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
 - ✓ Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario, a otros proyectos inmobiliarios que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados.

Nota 24. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (abril 3 del 2017) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, 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.


.....
Ing. Julio César Padrón Ayala
GERENTE GENERAL


.....
Myrian Salinas
CONTADORA GENERAL