

Ferroinmobiliaria S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2016 e Informe de
los Auditores Independientes*

FERROINMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Ferroinmobiliaria S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Ferroinmobiliaria S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ferroinmobiliaria S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Ferroinmobiliaria S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

La Administración de la Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados, reclasificó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 con la finalidad que sean comparables con los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, cuyos efectos se presentan con mayor detalle en la Nota 19.

Nosotros revisamos las reclasificaciones mencionadas precedentemente y descritas en la Nota 19, las cuales fueron realizadas por la Administración de la Compañía. En nuestra opinión, tales reclasificaciones son apropiadas y han sido adecuadamente aplicadas en los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del Gobierno de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Abril 17, 2017
Registro No. 019



Rodrigo López
Socio
Licencia No. 22236

FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

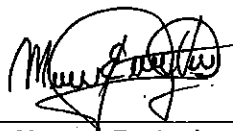
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2,689,474	424,777	229,090
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	5	1,043,165	1,076,520	552,432
Inventarios	6	13,129,532	6,936,791	6,065,228
Otros activos		<u>67,569</u>	<u>33,443</u>	<u>38,249</u>
Total activos corrientes		<u>16,929,740</u>	<u>8,471,531</u>	<u>6,884,999</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Inventarios	6	2,780,818	3,075,996	2,726,813
Equipos	7	344,551	196,507	238,460
Propiedad de inversión	8	<u>20,289,478</u>	<u>21,725,248</u>	<u>21,725,248</u>
Total activos no corrientes		<u>23,414,847</u>	<u>24,997,751</u>	<u>24,690,521</u>
TOTAL		<u>40,344,587</u>	<u>33,469,282</u>	<u>31,575,520</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	(Restablecidos)		
		31/12/16	31/12/15	31/12/14
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	9	165,551	1,583,447	4,608,637
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	3,188,819	2,296,210	2,375,542
Anticipos de clientes	11	1,500,503	1,366,253	1,406,216
Pasivos por impuestos corrientes	12	377,962	141,593	91,868
Obligaciones acumuladas	13	<u>317,732</u>	<u>170,873</u>	<u>221,973</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,550,567</u>	<u>5,558,376</u>	<u>8,704,236</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	9	11,344,161	4,342,092	
Obligaciones por beneficios definidos		62,402	33,947	12,811
Pasivos por impuestos diferidos	12	<u>4,750,617</u>	<u>4,761,663</u>	<u>4,759,765</u>
Total pasivos no corrientes		<u>16,157,180</u>	<u>9,137,702</u>	<u>4,772,576</u>
Total pasivos		<u>21,707,747</u>	<u>14,696,078</u>	<u>13,476,812</u>
PATRIMONIO:	15			
Capital social		5,994,073	5,994,073	5,994,073
Reserva legal		144,470	99,125	24,743
Utilidades retenidas		<u>12,498,297</u>	<u>12,680,006</u>	<u>12,079,892</u>
Total patrimonio		<u>18,636,840</u>	<u>18,773,204</u>	<u>18,098,708</u>
TOTAL		<u>40,344,587</u>	<u>33,469,282</u>	<u>31,575,520</u>



Marcos Espinel
Contador General

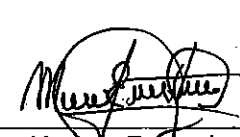
FERROINMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	16	8,295,625	5,793,615
COSTO DE VENTAS	17	(4,997,013)	(3,568,270)
PÉRDIDA POR MEDICIÓN AL VALOR RAZONABLE DE LAS PROPIEDADES DE INVERSIÓN	8	<u>(50,208)</u>	<u>-</u>
MARGEN BRUTO		3,248,404	2,225,345
Gastos de administración	17	(1,337,595)	(890,837)
Gastos de ventas	17	(571,188)	(679,883)
Ingresos financieros		35,198	2,656
Gastos financieros	17	(20,649)	(165,158)
Otros ingresos		100,516	143,793
Otros gastos	17	<u>(80,722)</u>	<u>(23,283)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,373,964</u>	<u>612,633</u>
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta:	12		
Corriente		(358,446)	(157,283)
Diferido		<u>11,046</u>	<u>(1,898)</u>
Total		<u>(347,400)</u>	<u>(159,181)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,026,564</u>	<u>453,452</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial



Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas ... Distribuidas ... (en U.S. dólares) ...	Reserva de capital	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	5,994,073	24,743	2,959,621	107,564	9,012,707	18,098,708
Utilidad del año			453,452			453,452
Restitución de dividendos declarados y no pagados (Ver Nota 15.4)		74,382	221,044			221,044
Transferencia			(74,382)			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	5,994,073	99,125	3,559,735	107,564	9,012,707	18,773,204
Utilidad del año			1,026,564			1,026,564
Distribución de dividendos (Ver Nota 15.4)			(971,701)			(971,701)
Contribución solidaria (Ver Nota 12.5)			(191,227)			(191,227)
Transferencia		45,345	(45,345)			
Saldos al 31 de diciembre del 2016	5,994,073	144,470	3,378,026	107,564	9,012,707	18,636,840

Ver notas a los estados financieros


Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial

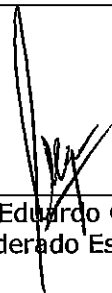

Marcos Espinel
Contador General

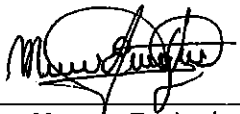
FERROINMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	8,410,590	4,668,178
Pagos a proveedores y a empleados	(11,795,753)	(5,583,311)
Impuesto a la renta	(124,999)	(137,070)
Ingresos financieros	35,198	2,656
Gastos financieros	(20,649)	(165,158)
Otros ingresos	100,516	143,793
Otros gastos	<u>(80,722)</u>	<u>(23,283)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(3,475,819)</u>	<u>(1,094,195)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo y flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(230,270)</u>	<u>(11,917)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de préstamos	10,474,461	5,412,092
Pago de préstamos	(4,944,902)	(4,095,190)
Dividendos pagados a accionistas y pago de la Contribución Solidaria (Ver Nota 12)	<u>441,227</u>	<u> </u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Financiamiento	<u>5,970,786</u>	<u>1,316,902</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	2,264,697	210,790
Saldo al comienzo del año	<u>424,777</u>	<u>213,987</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,689,474</u>	<u>424,777</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Eduardo Crespo
Apoderado Especial


Marcos Espinel
Contador General

FERROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Ferroinmobiliaria S.A. (la Compañía) es una compañía anónima constituida en el Ecuador y su domicilio principal en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

La principal actividad de la Compañía es la gestión de proyectos inmobiliarios, promoción de viviendas, inversión patrimonial en proyectos inmobiliarios de suelo, vivienda y expansión de suelos.

La Compañía promueve, construye y comercializa el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" ubicado en el Sur de la ciudad de Quito. El terreno sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario tiene una extensión de 27.13 hectáreas, dividido en 34 manzanas, de las cuales 5 manzanas han sido construidas y están siendo comercializadas, 3 manzanas se encuentran en construcción y sujetas a reserva por parte de clientes; y las 26 manzanas restantes se encuentran pendientes de construcción, razón por lo cual, son registradas como propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal total de la Compañía alcanza los 34 y 33 empleados, respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las propiedades de inversión que son medidas al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inmuebles vendidos se determina asignando los costos directos e indirectos de cada proyecto construido para cada uno de los inmuebles proporcionalmente en base al metraje de construcción.

La Compañía clasifica como activos corrientes a aquellos inventarios que se esperan venderlos en el ciclo normal de operación. El ciclo normal de operación de la Compañía es de hasta tres años, el cual comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la venta de las unidades habitacionales.

2.6 Construcciones en proceso - Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción de los proyectos.

2.7 Equipos

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles que se utilizaron en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Oficinas en obra	20
Equipos en construcción y Formaletas	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Herramientas	10

2.7.4 Retiro o venta de equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía registra como propiedades de inversión aquellos terrenos (manzanas) sobre los cuales no se ha iniciado la construcción de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Previo al inicio de la construcción de los inmuebles sobre una manzana, la misma es reclasificada a inventario.

- 2.9 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición o construcción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 2.10 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de Ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.10.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.11 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.12 Beneficios a empleados

2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.12.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.13 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. La Compañía reconoce un ingreso por la venta de las unidades habitacionales cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaría y el registro de la propiedad, aún si el cliente mantiene valores pendientes de pago; al momento de la cancelación total de la unidad habitacional y que por razones ajenas a la Compañía, no se ha firmado la escritura de transferencia del bien.

2.14 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.15 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad del grupo pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.17 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican en "partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado. La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros.

2.17.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (Incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial. Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.17.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.17.3 Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 90

días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.17.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

2.18 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.18.1 Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros.

2.18.2 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.18.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.19 Aplicación de Norma Internacional de Información Financiera nueva y revisada que es mandatoriamente efectiva en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a la NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía cuenta con 34 empleados con un tiempo promedio de servicio de 3 años, razón por la cual, la provisión por beneficios definidos no es significativa. Por este motivo, la Compañía considera que los efectos de la aplicación de las modificaciones a la NIC 19 en años anteriores, carecen de importancia relativa.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones

particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

2.20 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron

basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

3.2 Estimación de vidas útiles de equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

3.3 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

3.4 Valor razonable de las propiedades de inversión - El valor razonable de las propiedades de inversión se determina con la ayuda de un perito independiente contratado por la Compañía (ver Nota 8).

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

		(Restablecidos)	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo	3,000	2,824	1,324
Bancos locales y Fondos en Fideicomiso	6,030	134,363	225,266
Inversiones temporales	<u>2,680,444</u>	<u>287,590</u>	<u>2,500</u>
Subtotal	2,689,474	424,777	229,090
Sobregiro bancario	-	-	(15,103)
Total	<u>2,689,474</u>	<u>424,777</u>	<u>213,987</u>

Fondos en Fideicomiso - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a fondos mantenidos en cuatro cuentas corrientes en el Banco Pichincha a nombre de un Fideicomiso de Administración y Flujos, en el cual la Compañía es el Constituyente y cuyo objetivo es asegurar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN (ver Nota 20).

Inversiones temporales - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a inversiones en instituciones financieras locales con vencimientos de hasta 4 días a una tasa de interés de 0.75% (con vencimientos menores a 3 meses y con una tasa de interés promedio anual del 1.75% para el año 2015).

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31/12/16	(Restablecidos) 31/12/15	31/12/14
Cientes locales (1)	1,091,340	1,063,524	514,446
Provisión para cuentas incobrables	<u>(113,777)</u>	<u>(48,916)</u>	-
Subtotal	<u>977,563</u>	<u>1,014,608</u>	<u>514,446</u>
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>			
Compañías relacionadas	5,440	2,880	1,115
Otros	<u>60,162</u>	<u>59,032</u>	<u>36,871</u>
Subtotal	<u>65,602</u>	<u>61,912</u>	<u>37,986</u>
Total	<u>1,043,165</u>	<u>1,076,520</u>	<u>552,432</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales. Al 31 de diciembre del 2016, incluye US\$565,131 por los desembolsos de créditos hipotecarios concedidos a los clientes por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, los cuales se desembolsaron y recuperaron en los meses de enero y febrero del 2017.

La Compañía ha reconocido una provisión para cuentas incobrables con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencias de incumplimiento de la contraparte y un análisis de la posición financiera actual de la contraparte. Antes de vender una unidad habitacional a un cliente, la Compañía realiza una evaluación de la calidad crediticia del cliente potencial y los límites de crédito que el cliente tiene acceso en el mercado financiero.

Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31/12/16	31/12/15
61 - 90 días	6,712	10,417
91 - 120 días	22,294	5,900
121 - 180 días	<u>30,590</u>	<u>8,926</u>
Total	<u>59,596</u>	<u>25,243</u>

6. INVENTARIOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(Restablecidos)	
Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta	6,173,904	1,370,727	3,302,826
Construcciones en proceso	6,954,375	5,559,085	2,755,423
Costos de urbanización	2,780,818	3,075,996	2,726,813
Terrenos	<u>1,253</u>	<u>6,979</u>	<u>6,979</u>
Total	<u>15,910,350</u>	<u>10,012,787</u>	<u>8,792,041</u>
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	13,129,532	6,936,791	6,065,228
No corriente	<u>2,780,818</u>	<u>3,075,996</u>	<u>2,726,813</u>
Total	<u>15,910,350</u>	<u>10,012,787</u>	<u>8,792,041</u>

El ciclo normal de operación de la Compañía, que comprende el período entre la construcción de las manzanas hasta la realización de las unidades habitacionales, es de hasta tres años.

Inventario de unidades habitacionales disponibles para la venta:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Manzana 12	3,162,032		
Manzana 8	1,859,229		
Manzana 7	872,093	861,831	2,401,492
Manzana 10	267,824	472,408	808,692
Manzana 9	<u>12,726</u>	<u>36,488</u>	<u>92,642</u>
Total	<u>6,173,904</u>	<u>1,370,727</u>	<u>3,302,826</u>

Un detalle de las unidades habitacionales disponibles para la venta, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		...(en unidades)...	
Número de Manzana			
Manzana 12			
Departamentos	110	-	-
Parqueaderos	93	-	-
Manzana 8			
Departamentos	47	-	-
Parqueaderos	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotal (Continúa...)	<u>297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u> ...(en unidades)...	<u>31/12/14</u>
<i>Subtotal (Continuación...)</i>	<u>297</u>	-	-
Manzana 7			
Departamentos	2	8	25
Casas	8	10	43
Parqueaderos	32	38	74
Bodegas	17	20	28
Locales	14	8	8
Manzana 10			
Departamentos		1	5
Casas	2	5	7
Parqueaderos	5	8	18
Locales	7	10	14
Bodegas	13	13	16
Manzana 9			
Departamentos	-	-	2
Locales	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
Total	<u>398</u>	<u>124</u>	<u>244</u>

Construcciones en proceso: Corresponden a las Manzanas No. 1, No. 5, No. 6 y No. 8 que se encuentra en proceso de construcción, y se espera que concluyan en el año 2017.

Costos de urbanización: Corresponde a los costos de urbanización incurridos en el desarrollo del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín", los cuales se encuentran clasificados como inventarios no corrientes y que son asignados a las unidades habitacionales en base a los metros de construcción de cada unidad, una vez se inicia la construcción de las respectivas manzanas.

7. EQUIPOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	494,200	379,320
Depreciación acumulada	<u>(149,649)</u>	<u>(182,813)</u>
Total	<u>344,551</u>	<u>196,507</u>
<i>Clasificación:</i>		
Equipo de construcción	185,110	108,577
Oficina en obra	101,095	56,559
Muebles y Enseres	29,826	20,582
Otros	<u>28,520</u>	<u>10,789</u>
Total	<u>344,551</u>	<u>196,507</u>

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión corresponde a terrenos donde se espera construir en un futuro el proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín" en el sur de Quito. Los terrenos se encuentran divididos en 34 manzanas, de las cuales, 26 manzanas se encuentran registradas como propiedades de inversión, en razón de que no se ha iniciado su construcción. El valor razonable de las manzanas se ha determinado con la ayuda de un perito independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador. Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	21,725,248	21,725,248
Pérdida por medición al valor razonable	(50,208)	-
Transferencia a inventarios (1)	<u>(1,385,562)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>20,289,478</u>	<u>21,725,248</u>

- (1) Durante el año 2016, se reclasificó como parte del inventario el valor de los terrenos correspondientes a las manzanas No. 1 y No. 6, en razón de que se iniciaron los trabajos de construcción sobre los mismos.

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos otorgados por:		
Partes relacionadas locales (Nota 18)	-	673,160
Partes relacionadas del exterior (Nota 18)	<u>34,155</u>	<u>484,920</u>
Subtotal	<u>34,155</u>	<u>1,158,080</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios	<u>11,475,557</u>	<u>4,767,459</u>
Total	<u>11,509,712</u>	<u>5,925,539</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	165,551	1,583,447
No corriente	<u>11,344,161</u>	<u>4,342,092</u>
Total	<u>11,509,712</u>	<u>5,925,539</u>

Préstamos bancarios - Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a préstamos recibidos por la Corporación Financiera Nacional - CFN, para la construcción de las Manzanas No.8 Sector 2 y No.12 Sector 2 con vencimiento en el año 2018 a una tasa de interés trimestral reajutable del 6.40% y para la construcción de las Manzanas No.1 Sector 1 y No.6 Sector 2, con vencimiento en diciembre 2020 a una tasa de interés trimestral reajutable del 6.38%. Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente préstamos recibidos por la Corporación Financiera Nacional - CFN para la

construcción de las Manzanas No. 8 Sector 2 y No. 12 Sector 2 con vencimientos en el año 2018 y una tasa de interés semestral reajutable del 6.40%.

Garantías:

Como garantía de los préstamos mencionados anteriormente, la Compañía ha constituido una hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional - CFN, sobre los inmuebles construidos y por construir en las siguientes manzanas:

- Manzana No. 8 (sector 2)
- Manzana No. 12 (sector 2)
- Manzana No. 6 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 2 (sector 2)
- Manzana No. 7 (sector 1)
- Manzana No. 5 (sectores 1 y 2)
- Manzana No. 1 (sector 1)

Adicionalmente, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de las condiciones de crédito acordadas con la Corporación Financiera Nacional - CFN, la Compañía constituyó los siguientes Fideicomisos (ver Nota 20):

- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzanas No. 1 y No. 6.
- Fideicomiso de administración de flujos y pagos de Manzanas No. 8 y No. 12.

Conforme se realice la venta de las unidades habitacionales, la Corporación Financiera Nacional - CFN procederá a liberar dichas unidades y los fondos producto de la venta serán entregados a los Fideicomisos, quienes a su vez se encargarán de transferir los mismos a la Corporación Financiera Nacional y a la Compañía, en base a los porcentajes establecidos en los contratos de constitución de los Fideicomisos.

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
2017		1,447,364
2018	6,544,161	2,894,728
2019	2,400,000	
2020	<u>2,400,000</u>	<u> </u>
Total	<u>11,344,161</u>	<u>4,342,092</u>

10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	442,207	229,674
Compañías relacionadas	1,845,573	1,845,573
Garantía por pagar constructores	23,697	22,681
Dividendos por pagar	721,702	
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Empleados	2,280	27,347
Otros	<u>153,360</u>	<u>170,935</u>
Total	<u>3,188,819</u>	<u>2,296,210</u>

Compañías relacionadas - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a cuentas por pagar a las compañías relacionadas Grupo Inmobiliario Ferrocarril y Hercesa Inmobiliaria S.A. por US\$1.3 millones y US\$483 mil, respectivamente, los cuales no tienen vencimientos definidos y no generan intereses. El pago de estas cuentas por pagar está sujeto a la liquidez de la Compañía.

11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al efectivo recibido por parte de clientes en calidad de reserva y/o entrada para la compra de unidades habitacionales, en la parte no cubierta por el préstamo que una institución financiera otorgue al cliente.

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Impuesto a la renta	327,496	94,049
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	15,649	15,102
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones	<u>34,817</u>	<u>32,442</u>
Total	<u>377,962</u>	<u>141,593</u>

12.1 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,373,964	612,633
Gastos no deducibles	<u>255,334</u>	<u>89,667</u>
Utilidad gravable	<u>1,629,298</u>	<u>702,300</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>358,446</u>	<u>157,283</u>
Anticipo calculado (2)	<u>7,335</u>	<u>75,633</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>358,446</u>	<u>157,283</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a

distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015).

- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como Impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

12.2 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	94,049	73,836
Provisión	358,446	157,283
Pagos	<u>(124,999)</u>	<u>(137,070)</u>
Saldos al fin del año	<u>327,496</u>	<u>94,049</u>

Pagos efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

12.3 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en <u>los resultados</u>	Saldos al fin del año
Año 2016			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>(4,761,663)</u>	<u>11,046</u>	<u>(4,750,617)</u>
Año 2015			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión	(4,761,663)		(4,761,663)
Jubilación patronal	<u>1,898</u>	<u>(1,898)</u>	<u></u>
Total	<u>(4,759,765)</u>	<u>(1,898)</u>	<u>(4,761,663)</u>

12.4 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la renta	1,373,964	612,633
Gasto de impuesto a la renta	302,272	137,202
Gastos no deducibles	<u>56,174</u>	<u>20,081</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>358,446</u>	<u>157,283</u>
Tasa de efectiva de impuestos	<u>26%</u>	<u>26%</u>

12.5 Aspectos tributarios:

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

12.6 Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

13. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Participación a trabajadores	251,325	108,112
Beneficios sociales	<u>66,407</u>	<u>62,761</u>
Total	<u>317,732</u>	<u>170,873</u>

13.1 Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	108,112	173,510
Provisión	251,325	108,112
Pagos	<u>(108,112)</u>	<u>(173,510)</u>
Saldos al fin del año	<u>251,325</u>	<u>108,112</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La mayor parte de las transacciones que realiza la Compañía son con personas que cuentan con una calificación de riesgo apropiada para obtener créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras. La Compañía realiza la evaluación del riesgo crediticio a cada uno de los clientes y brinda asesoría acerca de los trámites que debe realizar el cliente para obtener este crédito.

La Compañía realiza un plan de pagos por cliente, el mismo que se adecua a las necesidades de cada cliente. De acuerdo a conversaciones mantenidas con las Administración consideran que el riesgo de cobranza es mínimo, debido a que actualmente la Compañía realiza la venta a clientes que han sido sujetos de un crédito hipotecario en una institución financiera, principalmente el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

14.1.2 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras con sus principales contratistas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Ferrolinmobiliaria S.A. realiza periódicamente proyecciones de flujos de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

14.1.3 Riesgo de mercado - Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros en el incremento de las tasas de interés y en la restricción de los préstamos hipotecarios por parte de las instituciones financieras.

15. PATRIMONIO

15.1 Capital social - El capital social autorizado consiste en 5,994,073 acciones ordinarias de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

15.3 Utilidades retenidas:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	3,378,026	3,559,735
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	9,012,707	9,012,707
Reservas según PCGA anteriores - Reserva de capital	<u>107,564</u>	<u>107,564</u>
Total	<u>12,498,297</u>	<u>12,680,006</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por revalorización de patrimonio y reexpresión monetaria según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15.4 Dividendos - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Durante el año 2016, mediante acta de Junta de Accionistas se aprueba la repartición de dividendos de los años 2013, 2014 y 2015, de los cuales con fecha 30 de diciembre del 2016, se canceló US\$250 mil.

16. INGRESOS

Corresponden a los ingresos provenientes de la venta de las unidades habitacionales del proyecto inmobiliario "Ciudad Jardín". Un resumen de ingresos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Manzana 12	3,837,734	
Manzana 8	3,521,905	
Manzana 7	536,633	4,963,323
Manzana 10	322,479	698,829
Manzana 9	<u>76,874</u>	<u>131,463</u>
Total	<u>8,295.625</u>	<u>5,793.615</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó ventas de 166 departamentos y 106 parqueaderos, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$48 mil y US\$5 mil, respectivamente. Al 31 de diciembre del 2015, las ventas corresponden a 105 departamentos y 66 parqueaderos, cuyos precios de venta promedio ascienden a US\$51 mil y US\$6 mil, respectivamente.

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo de ventas	4,997,013	3,568,270
Gastos de administración	1,337,595	890,837
Gastos de ventas	571,188	679,883
Gastos financieros	20,649	165,158
Otros gastos	<u>80,722</u>	<u>23,283</u>
Total	<u>7,007,167</u>	<u>5,327,431</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo de ventas	4,997,013	3,568,270
Costos por beneficios a empleados	787,776	674,734
Publicidad y propaganda	291,923	329,197
Honorarios profesionales	235,738	213,553
Impuestos y contribuciones	153,495	92,848
Pérdida en venta de propiedades y equipo	89,911	
Provisión para cuentas incobrables	65,484	48,916
Arriendo	63,038	61,994
Mantenimiento de servicios e instalaciones	58,261	39,975
Otros gastos	<u>264,528</u>	<u>297,944</u>
Total	<u>7,007,167</u>	<u>5,327,431</u>

Gastos por beneficios a los empleados:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Sueldos y salarios	377,449	409,322
Participación a trabajadores	251,325	108,112
Beneficios sociales	79,904	86,238
Aportes al IESS	49,643	49,826
Beneficios definidos	<u>29,455</u>	<u>21,236</u>
Total	<u>787,776</u>	<u>674,734</u>

ESPACIO EN BLANCO

18. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

18.1 Préstamos de compañías relacionadas:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Grupo Inmobiliario Ferrocarril	34,155	308,209
Hercesa Inmobiliaria S.A		176,711
Hercesa Ferrocarril – Ecuador	-	673,160
Total	<u>34,155</u>	<u>1,158,080</u>

18.2 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Beneficios a corto plazo	<u>229,980</u>	<u>235,931</u>

La compensación de los ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

19. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de Ferroinmobiliaria S.A., por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Administración de la Compañía realizó reclasificaciones con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016.

Como resultado de las reclasificaciones efectuadas, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente.

<u>Cuenta</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Inventario corriente, previamente informado	10,012,787	8,792,041
Reclasificación (1)	<u>(3,075,996)</u>	<u>(2,726,813)</u>
Inventario corriente, restablecido (Nota 6)	<u>6,936,791</u>	<u>6,065,228</u>
Inventarios no corrientes, previamente informado	-	-
Reclasificación (1)	<u>3,075,996</u>	<u>2,726,813</u>
Inventario no corriente, restablecido (Nota 6)	<u>3,075,996</u>	<u>2,726,813</u>
Otros activos financieros, previamente informado	287,590	2,500
Reclasificación (2)	<u>(287,590)</u>	<u>(2,500)</u>
Otros activos financieros, restablecido	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalente de efectivo, previamente informado	128,166	226,590
Reclasificación (2)	287,590	2,500
Otra reclasificación menor	<u>9,021</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalente de efectivo, restablecido	<u>424,777</u>	<u>229,090</u>

- (1) Constituye la reclasificación a inventarios no corrientes de aquellos costos por urbanización correspondientes a los terrenos que se mantienen como propiedades de inversión, y sobre los cuales se construirán unidades habitacionales en el futuro.
- (2) Constituye la reclasificación a efectivo y equivalentes de efectivo de las inversiones temporales, cuyos vencimientos son menores a tres meses.

20. COMPROMISOS

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 1 y No. 6 - Con fecha 18 de agosto del 2016, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente:

- . Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiaria:

- . Corporación Financiera Nacional
- . Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$2,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

Los flujos generados, a partir de la constitución de este Fideicomiso, equivalentes hasta el noventa y cinco por ciento del flujo total generado por el proyecto, por el derecho de cobro que tiene el Constituyente de las promesas de compraventa y/o compraventas, que el Constituyente haya celebrado o celebrará con los promitentes compradores y/o compradores; a través de los cuales prometa o venda, bienes individualizados y determinados dentro del Proyecto.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/16</u>
<i>Activos corrientes:</i>	
Bancos y total activos	<u>1,997</u>
<i>Patrimonio</i>	
Aportes efectivo constituyente	2,000
Otros gastos	<u>(3)</u>
Total patrimonio	<u>1,997</u>

La cláusula octava, numeral ocho del contrato de Constitución del Fideicomiso establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente hasta a un 95%, del valor total del mismo y deberá ser Informado al Constituyente o al acreedor cuando estos lo requieran. Adicionalmente, del 95% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 1 Sector 1, retendrá un 69.23% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 30.77% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con el acreedor. En el caso de la Manzana No.6 Sector 2 retendrá un 58.30% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 41.70% será transferido al Constituyente.

Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos Manzanas No. 8 y No. 12 - Con fecha 27 de julio del 2015, la Compañía firmó un contrato para constituir un fideicomiso mercantil de administración de flujos y pagos cuyo objeto es la administración de los recursos transferidos al Patrimonio Autónomo y destinar los mismos al pago que debe realizar el Constituyente al Acreedor.

Un resumen de las cláusulas del Fideicomiso es como sigue:

Constituyente:

- . Ferroinmobiliaria S.A.

Beneficiaria:

- . Corporación Financiera Nacional
- . Ferroinmobiliaria S.A.

Patrimonio Autónomo - El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por el aporte del constituyente de \$2,000, mismo que fue depositado en la cuenta corriente del Fideicomiso.

El noventa por ciento de los flujos generados por el derecho de cobro que tiene la Constituyente, producto de preventas y ventas definitivas de las unidades habitacionales ubicadas en las manzanas 8 y 12 del Proyecto Inmobiliario Ciudad Jardín.

Un resumen de los estados financieros del Fideicomiso es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos corrientes:</i>		
Bancos y total activos	<u>55,742</u>	<u>11,246</u>
<i>Pasivos corrientes</i>		
Cuentas por pagar recursos recibidos y total pasivos	54,000	9,246
<i>Patrimonio</i>		
Aportes efectivo constituyente	2,000	2,000
Otros gastos	<u>(258)</u>	<u> </u>
Total pasivo y patrimonio	<u>55,742</u>	<u>11,246</u>

La cláusula octava, numeral diez, del contrato de Constitución del Fideicomiso se establece que la Fiduciaria llevará un control de los ingresos que debe recibir el Fideicomiso por cada bien inmueble que haya sido negociado, correspondiente al 90%, del valor total del mismo y deberá ser informado al Constituyente o a la acreedora cuando estos lo requieran. Adicionalmente del 90% recibido por cada bien negociado por el Constituyente, la Fiduciaria en el caso de los inmuebles de Manzana No. 8, retendrá un 40.08% para realizar las provisiones de pagos al acreedor y la diferencia el 59.92% será transferido al Constituyente, siempre y cuando se encuentre al día con la acreedora. En el caso de la Manzana No.12 retendrá un 66.71% para realizar las provisiones de pagos y la diferencia el 33.29% será transferido al Constituyente.

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 17 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración en abril 17 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
