

EMECORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

EMECORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 22

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
EMECORP S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **EMECORP S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **EMECORP S.A.** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

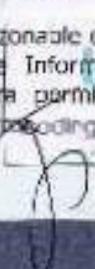
Énfasis:

3. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NITF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos; además de que la Administración de la Compañía ejerza su juicio en el proceso de aplicación de políticas contables, sin dejar de realizar en áreas que involucren un mayor grado de complejidad los supuestos y estimados para los estados financieros. Con base a lo indicado anteriormente, la Compañía adoptó a partir del 1 de enero del 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento a disposiciones legales establecidas por la Superintendencia de Compañías, sin embargo, la Compañía no ha efectuado diagnósticos financieros que le permitan evaluar, identificar y cuantificar los efectos en sus estados financieros. En consecuencia, la interpretación de la información financiera debe ser analizada en relación a este acontecimiento.

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros

FIRMA MIEMBRO LIC

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.


Leading Edge Alliance
Audit & Consulting

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

EMECORP S.A.

Página 2

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros: **(Continuación)**

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección 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 la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio del

EMECORP S.A.

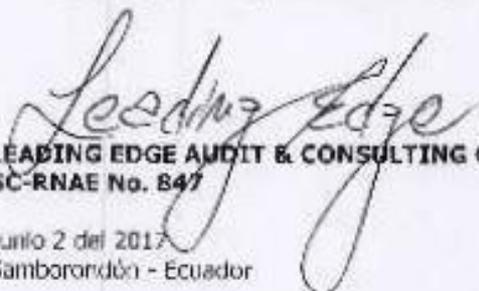
Página 3

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros: (Continuación)

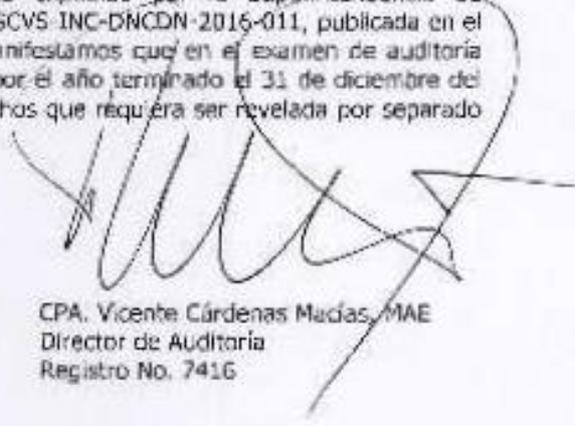
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohiban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación de **EMECORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **EMECORP S.A.**, determinadas en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 del 2015, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 del 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **EMECORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.


LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 847

Junio 2 del 2017
Samborombón - Ecuador


CPA. Vicente Cárdenas Madas, MAE
Director de Auditoría
Registro No. 7416

EMECORP S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2016	2015
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	180,692	59,541
4	Activos financieros	1,583,569	943,742
5	Existencias	5,817,939	3,494,169
6	Activo por impuestos corrientes	323,936	248,998
7	Servicios y otros pagos anticipados	<u>31,239</u>	<u>183,184</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>7,937,375</u>	<u>4,929,634</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Activos fijos, neto	56,024	21,068
	Otros activos no corrientes	<u>1,000</u>	<u>50,354</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>57,024</u>	<u>71,422</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>7,994,399</u>	<u>5,001,056</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
9	Pasivos financieros	7,764,017	4,785,007
10	Pasivo por impuestos corrientes	22,965	79,444
11	Otras obligaciones corrientes	<u>55,429</u>	<u>47,011</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>7,842,411</u>	<u>4,911,462</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
12	Jubilación patronal y desahucio	<u>20,307</u>	<u>7,020</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>20,307</u>	<u>7,020</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>7,862,718</u>	<u>4,918,482</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
13	Capital social	800	800
2	Reserva legal	7,849	1,231
	Resultados acumulados	<u>123,032</u>	<u>80,543</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>131,681</u>	<u>82,574</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>7,994,399</u>	<u>5,001,056</u>

Ver notas a los estados financieros

EMECORP S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en Dólares)**

Notas	INGRESOS	2016	2015
14	Servicios	1,363,267	526,900
15	Inmobiliarias	<u>1,254,630</u>	<u>415,000</u>
	TOTAL	<u>2,617,897</u>	<u>971,900</u>
	GASTOS OPERACIONALES:		
15	(-) Costo de inmobiliarias	(1,427,064)	(202,041)
16	(-) Gastos de administración	(956,680)	(774,860)
	(-) Gastos de ventas	(3,351)	(5,055)
	TOTAL	<u>(2,387,095)</u>	<u>(982,756)</u>
	UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	<u>230,802</u>	<u>(10,856)</u>
	OTROS INGRESOS (EGRESOS):		
	(+) Otros ingresos	50,816	102,433
17	(-) Otros gastos	(144,100)	(11,761)
	(-) Gastos financieros	(726)	(1,950)
	TOTAL	<u>(94,010)</u>	<u>88,722</u>
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	136,792	77,866
18	MENOS: 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	(20,519)	(11,680)
18	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	(67,166)	(17,785)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>49,107</u>	<u>48,401</u>
19	UTILIDAD POR ACCION	<u>61,388</u>	<u>60,500</u>

Ver notas a los estados financieros

EMECORP S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	1,231	32,142	34,173
Utilidad neta del ejercicio	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>48,401</u>	<u>48,401</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	1,231	80,543	82,574
Utilidad neta del ejercicio	0	0	49,107	49,107
Apropiación	<u>0</u>	<u>6,618</u>	<u>(6,618)</u>	<u>0</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>800</u>	<u>7,849</u>	<u>123,032</u>	<u>131,681</u>

Ver notas a los estados financieros

EMECORP S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	4,463,733	1,914,269
Efectivo pagado a proveedores	(4,355,905)	(2,001,163)
Gastos financieros	(726)	(1,950)
Otros ingresos	<u>50,816</u>	<u>102,433</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>157,918</u>	<u>13,589</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisiciones de activos fijos	(36,767)	(21,246)
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>(36,767)</u>	<u>(21,246)</u>
Disminución neta del efectivo en caja y bancos	121,151	(7,657)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>59,541</u>	<u>67,198</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>180,692</u>	<u>59,541</u>
Ver notas a los estados financieros		

EMECORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en Dólares)

	2016	2015
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	49,107	48,401
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
Depreciación de activos fijos	1,811	1,223
Impuesto a la renta de la Compañía	67,166	17,785
Participación de trabajadores en las utilidades	20,519	11,680
Jubilación patronal y desahucio	13,888	1,918
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(639,827)	(157,195)
Existencias	(2,323,770)	(1,996,368)
Activos por impuestos corrientes	(74,938)	(166,036)
Servicios y otros pagos anticipados	151,945	764,461
Otros activos no corrientes	46,072	(49,685)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	2,979,010	1,472,135
Pasivo por impuestos corrientes	(123,645)	56,118
Otras obligaciones corrientes	(9,420)	9,152
Total ajustes	108,811	(34,812)
EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	157,918	13,589

Ver notas a los estados financieros

EMECORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

EMECORP S.A. - Fue constituida en Guayaquil – Ecuador en agosto 3 de 1989. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y administración de los mismos. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0991024387001.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 24 del 2017. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 30 del 2016.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas no han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Estados financieros comparativos. - Los estados financieros del ejercicio económico 2015, no están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2014, conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), en razón de incluir ciertas reclasificaciones no determinadas y que fueron realizadas por los auditores predecesores; así como por las características de las revelaciones incorporadas en los mismos.

Base de presentación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones de beneficio de post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía. Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo en caja y bancos. - Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo las cuentas de caja general y banco local.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta del servicio de alquiler.
- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.

Existencias.- Las villas están registradas al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Vehículos	20%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33.33%

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía. Al cierre del ejercicio fiscal 2015, la Compañía no dispone de un estudio actuarial, consecuentemente, se estableció la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, basada en proyecciones estimadas por la Compañía.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía presenta exceso en la reserva legal por US\$, 7,449 y US\$, 831 respectivamente.

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos. - La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades. - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente saldos en cuentas corrientes pertenecientes al Banco de Guayaquil S.A. por US\$, 155,883 (en el año 2015, fue US\$, 30,822) y Banco de la Producción S.A. por US\$, 22,524 (en el año 2015, fue US\$, 19,894), los mismos que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existen restricción que limiten su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Compañías y partes relacionadas:		
Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA	783,766	269,851
Eco-Casa Casas Económicas S.A.	252,076	36,465
Ecuagas S.A.	163,257	90,000
Pablo Alberto Ortiz San Martín (accionista)	151,634	295,734
Construcciones y Proyectos Electromecánicos S.A. CONPRELEC	112,886	112,886
Mercuba S.A.	30,000	30,233
Asemterri S.A.	10,000	10,000
Farinsa S.A.	5,000	5,000
Ferittcorp S.A.	5,000	5,000
Roniton S.A.	0	47,805
Marianc S.A.	0	6,554
Fideicomiso Mercantil de Flujos y Terrendas	50,000	0
Clientes	17,607	25,664
Otras	2,343	8,450
Total	<u>1,583,560</u>	<u>943,742</u>

Compañías y partes relacionadas. - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos por cobrar a Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA y Eco-Casa Casas Económicas S.A., corresponde a facturas pendientes de cobro por concepto de servicios de gestión, las cuales no generan intereses y vencen en 90 días. Con relación a los importes por cobrar a Ecuagas S.A. por US\$. 90,000 (en el año 2015, fue US\$. 60,000), Construcciones y Proyectos Electromecánicos S.A. CONPRELEC por US\$. 66,692 y los saldos por cobrar a Mercuba S.A. y Asemterri S.A., corresponden a préstamos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Adicionalmente, la Compañía cobro importes por cobrar a Pablo Alberto Ortiz San Martín (accionista) por US\$. 140,100 (nota 17).

5. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Obras en construcción	3,635,481	2,870,082
Terrenos	1,460,198	170,950
Villas	644,227	453,137
Oficinas	70,000	0
Otros bienes	8,033	0
Total	<u>5,817,939</u>	<u>3,494,169</u>

Obras en construcción. - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente desembolsos efectuados por concepto de construcción de viviendas que están siendo ejecutadas en las diferentes urbanizaciones de la ciudad de Guayaquil.

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	316,321	715,549
Crédito tributario de impuesto a la renta	7,615	4,202
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	0	19,003
Anticipo de impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>10,244</u>
Total	<u>323,936</u>	<u>748,998</u>

Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (IVA). - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa el IVA generado en las compras locales de bienes utilizados para el giro del negocio de la Compañía, el cual es susceptible de devolución previa solicitud al Servicio de Rentas Internas - SRI conforme lo establece el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno - RALRTI.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente anticipos entregados por concepto de servicios de obras de construcción de viviendas. Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente importes que fueron entregado en calidad de anticipos con el propósito de adquirir una villa.

8. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vehículos	36,767	0
Equipo de oficina	18,650	18,650
Equipo de computación	<u>3,964</u>	<u>3,961</u>
Subtotal	59,381	22,614
Menos: Depreciación acumulada	(<u>3,357</u>)	(<u>1,546</u>)
Total	<u>56,024</u>	<u>21,068</u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial, neto	21,068	1,045
Más: Adiciones	36,767	21,246
Menos: Cargo anual de depreciación	(<u>1,811</u>)	(<u>1,223</u>)
Saldo final, neto	<u>56,024</u>	<u>21,068</u>

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipos de clientes	5,975,699	4,137,920
Compañías relacionadas:		
Mercuba S.A.	352,200	0
Eco-Casa Casas Económicas S.A.	326,112	354,788
Inproel S.A.	280,933	108,884
Ecuagas S.A.	225,000	0
Marlanc S.A.	76,000	64,000
Proeléctrica, Productos Eléctricos Generales S.A.	48,850	48,850
Roniton S.A.	31,431	0
Miscel S.A.	26,000	0
Otras compañías relacionadas	13,269	9,970
Proveedores	405,733	55,286
Otros	<u>2,290</u>	<u>5,309</u>
Total	<u>7,764,017</u>	<u>4,785,007</u>

Anticipos de clientes.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan importes recibidos de los clientes por la reserva del inmueble o promesa de venta del solar o construcción de vivienda, que incluyen principalmente el cobro del 10% al 30% según sea el caso, la cual puede diferirse desde 0 hasta 18 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes percibidos por el 70% al 90% restante del precio de venta del inmueble.

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente saldos por pagar a Eco-casa Casas Económicas S.A., en calidad de anticipos, los cuales están pendientes de ser liquidados por la Compañía. Adicionalmente, incluye importes por pagar a Inproel S.A., correspondientes a adquisiciones de materiales eléctricos, suministros para luminarias y postes de hormigón, los mismos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre del 2016, el saldo por pagar a Inproel S.A., incluye US\$. 118,518 correspondientes a bienes inmuebles que fueron negociados por la Compañía, los cuales serán destinados para su debida comercialización.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo por pagar a Mercuba S.A., representa principalmente cesión de derechos que Mercuba S.A. concede a favor de Emacorp S.A., concierne a un bien inmueble.

Con relación a los importes por pagar a Ecuagas S.A. por US\$. 225,000 corresponde a préstamos que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento. Al 31 de diciembre del 2015, corresponde principalmente a saldo de obligaciones por préstamos otorgados a Marlanc S.A. por US\$. 64,000. En el año 2016, incluye préstamo por US\$. 22,000 concedidos a Marlanc S.A., dichas obligaciones no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Proveedores.- Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente provisión de facturas por concepto de adquisición de bien inmueble por el valor que asciende a US\$. 278,400, los cuales fueron cancelados en abril 12 del 2017.

10. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

10. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	2016	2015
	(Dólares)	
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	16,263	59,465
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,914	1,754
Retención del Impuesto al Valor Agregado (IVA)	1,788	440
Impuesto a la renta por pagar	<u>0</u>	<u>17,785</u>
Total	<u>22,965</u>	<u>79,444</u>

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
Vacaciones	25,386	19,572
Participación de trabajadores (nota 16)	20,519	11,680
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	2,272	1,696
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	1,328	1,404
Fondo de reserva	<u>944</u>	<u>987</u>
Subtotal	<u>50,449</u>	<u>38,339</u>
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):		
Aportes al IESS	4,176	4,136
Préstamos hipotecarios	445	813
Préstamos quirografarios	<u>359</u>	<u>319</u>
Subtotal	<u>4,980</u>	<u>5,268</u>
Otros:		
Indemnizaciones laborales	0	2,681
Nómina por pagar	<u>0</u>	<u>723</u>
Subtotal	<u>0</u>	<u>3,404</u>
Total	<u>55,429</u>	<u>47,011</u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de beneficios sociales, fue el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Saldo Inicial	38,339	19,494
Más: Provisiones	57,090	60,575
Menos: Pagos	<u>(44,980)</u>	<u>(41,730)</u>
Saldo Final	<u>50,449</u>	<u>38,339</u>

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía realizó reclasificación de la cuenta de indemnizaciones laborales, contabilizando débito: Jubilación patronal y desahucio y crédito: Indemnizaciones laborales por US\$. 2,681 (nota 12).

12. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Jubilación patronal	11,802	3,737
Desahucio	<u>8,505</u>	<u>3,283</u>
Total	<u>20,307</u>	<u>7,020</u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de jubilación patronal y desahucio, fue el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Saldo Inicial	7,020	5,102
Más: Provisiones	13,888	1,918
Más: Redasificación	2,681	0
Menos: Ajuste	<u>(3,282)</u>	<u>0</u>
Saldo Final	<u>20,307</u>	<u>7,020</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía regularizó la cuenta de jubilación patronal y desahucio contabilizando, débito: Jubilación patronal y desahucio por US\$. 3,282 y crédito: Otros activos no corrientes por US\$. 3,282.

En el año 2016, la Compañía procedió a registrar la reserva para jubilación patronal y desahucio con base a estudio actuarial realizado por Actuaría Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" con registro No. PEA-2009-009. El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2016, fue determinado con base al método actuarial de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	2016
Salario mínimo vital (US\$.)	366
Número de empleados	12
Tasa de descuento (anual)	10%
Tasa de incremento salarial y pensiones (anual)	4.11%
Tasa neta (anual)	5.66%

En el año 2015, la Compañía no dispone de un informe de estudio actuarial. Debido a este aspecto, se registró la provisión anual por jubilación patronal y desahucio, en base a una proyección estimada por la Compañía. Cabe mencionar, que el art. 28 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de

12. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (Continuación)

Régimen Tributario Interno, establece que son deducibles las provisiones que se efectúen por concepto de jubilación patronal y desahucio, de conformidad con el estudio actuarial pertinente, elaborado por sociedades o profesionales debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías; debiendo, para el caso de las provisiones por pensiones jubilares patronales, referirse a los trabajadores que hayan cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

Capital social. - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está representado por 800 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1 cada una, de propiedad del señor Pablo Alberto Ortiz San Martín (99%) y de los señora Cecilia Marjanita Palacios Casals (1%) ambos de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 693 de febrero 18 del 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, reformada en febrero 15 del 2013, vigente para el ejercicio 2015; requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La información relacionada al ejercicio fiscal 2016 y 2015, fueron presentadas en febrero 02 del 2017 y en abril 18 del 2016, respectivamente.

14. INGRESOS POR SERVICIOS

En el año 2016, representan principalmente ingresos por servicios de gestión inmobiliaria, los cuales fueron facturadas a Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA (compañía relacionada) por US\$. 504,083 (en el año 2015, fue US\$. 200,295) y Eco-Casa Casas Económicas S.A. por US\$. 223,266.

15. INGRESOS POR VENTA DE INMOBILIARIAS Y COSTO DE INMOBILIARIAS

En el año 2016 y 2015, los Ingresos por venta de inmobiliarias corresponden a venta de villas. Con relación a los costos de inmobiliarias corresponde principalmente el reconocimiento de bienes inmuebles vendidos, cuyos costos asciende a US\$. 957,498, adicionalmente, incluye los costos asociados por la gestión por venta de inmobiliarias por US\$. 469,566.

16. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Nómina	351,392	297,491
Mantenimiento de edificaciones	171,007	24,603
Comisiones pagadas a terceros	106,718	176,452
Impuestos y contribuciones	74,115	6,993
Mantenimiento e instalaciones	61,946	188,948
Servicios generales	41,929	18,126
Honorarios y asesorías legales	<u>37,002</u>	<u>7,323</u>
Pasan:	844,109	719,936

16. GASTOS DE ADMINISTRACION (Continuación)

	2016	2015
	(Dólares)	
Vienen:	844,109	719,936
Alícuotas	21,441	14,689
Oficina	4,883	3,795
Publicidad y propaganda	3,687	27,279
Viaje	680	2,498
Depreciaciones	1,811	1,223
Gastos menores de mantenimiento	0	1,599
Otros gastos de administración	<u>80,069</u>	<u>3,841</u>
Total	<u>956,680</u>	<u>774,860</u>

17. OTROS GASTOS

En el año 2016, corresponde a castigo de cuentas por cobrar a Pablo Alberto Ortiz San Martín (accionista) por US\$. 144,100, los cuales fueron reconocidos como gastos no deducibles para la determinación del impuesto a la renta causado del período 2016.

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	2016	2015
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	136,792	77,866
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	(20,519)	(11,680)
Más:		
Gastos no deducibles	<u>189,026</u>	<u>14,554</u>
Base imponible	<u>305,299</u>	<u>80,840</u>
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>67,166</u>	<u>17,785</u>

	2016	2015
	(Dólares)	
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015</u>		
Impuesto a la renta (22% años 2016 y 2015)	67,166	17,785
Anticipo de impuesto calculado para el año 2016 y 2015	<u>25,350</u>	<u>11,704</u>
Importe mínimo del Impuesto a la Renta (El mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>67,166</u>	<u>17,785</u>

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 8 del 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose para el año 2016 por parte de la compañía que el mayor entre los dos fue el impuesto a la renta causado, cuyo importe ascendió a US\$. 67,166 (en el año 2015 fue US\$. 17,785).

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la liquidación del impuesto a la renta a la fecha de presentación de la respectiva declaración sería el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	67,166	17,785
Menos:		
Saldo de anticipo pendiente de pago	(6,347)	(10,241)
Retenciones en la fuente del periodo	(52,770)	(19,003)
Crédito tributario de años anteriores	<u>15,664</u>	<u>4,202</u>
Saldo a cobrar al final del año	<u>(7,615)</u>	<u>(15,664)</u>

A la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2013 al 2015, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

19. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción, ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

20. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

21. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluya prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (junio 2 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
