

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. EFECTIVO 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.

ACTIVOS FINANCIEROS

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

	2016	2015
	(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 Martin (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	6,654
Fideicomiso Mercantil de Flujos y Tenencias	50,000	0
Clientes	17,607	25,664
Otras	2,343	8,450
Total	1,583,569	943,742

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 castigo 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:

	2016	2015
	(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	5.817,939	3,494,169

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:

	2016	2015
	(Dólares)	
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado (IVA)	316,321	215,549
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	0	10,244
Total	323,936	248,998

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 entregados 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:

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

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

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

9. PASIVOS FINANCIEROS

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

	2016	2015
	(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
Marianc S.A.	76,000	64,000
Proeléctrica, Productos Eléctricos Generales S.A.	48,850	48,850
Roniton S.A.	31,431	0
Misael S.A.	26,000	0
Otras compañías relacionadas	13,269	9,970
Proveedores	405,733	55,286
Otros	2,790	5,309
Total	7,764,017	4,785,007

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 6 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 iluminarias 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 Emecorp S.A., concerniente a un bien inmueble, cuyo costo está valorado en US\$. 220,000.

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 Marianc S.A. por US\$. 64,000. En el año 2016, incluye préstamo por US\$. 22,000 concedidos a Marianc 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:

	2016	2015
	(Dólares)	
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	16,263	9,465
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	0	17,785
Total	22,965	79,444

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	4,696
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	1,328	1,404
Fondo de reserva	944	987
Subtotal	50,449	38,339
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):		
Aportes al IESS	4,176	4,136
Préstamos hipotecarios	445	813
Préstamos quirografarios	359	319
Subtotal	4,980	5,268
Otros:		
Indemnizaciones laborales	0	2,681
Nómina por pagar	0	723
Subtotal	0	3,404
Total	55,429	47,011

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	(44,980)	(41,730)
Saldo Final	50,449	38,339

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. JUBILACION 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	8,505	3,283
Total	20,307	7,020

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: Reclasificación	2,681	0
Menos: Ajuste	(3,282)	0
Saldo Final	20,307	7,020

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 de 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 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 Marianita 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 de 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, reformada en febrero 15 de 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

16. Gastos de Administración (continuación)

	2016	2015
	(Dólares)	
Mantenimiento e instalaciones	61,946	188,948
Servicios generales	41,929	18,126
Honorarios y asesorías legales	37,002	7,323
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	80,069	3,841
Total	956,680	774,860

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	189,026	14,654
Base imponible	305,299	80,840
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	67,166	17,785
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015		

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

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado 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).