

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estados financieros
31 de diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Estados Financieros
31 de diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 38

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera – Completas
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	- International Ethics Standards Board for Accountants
IFAC	- International Federation of Accountants

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra cuestión

4. Los estados financieros de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.** correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión no modificada (favorable) sobre dichos estados financieros el 26 de febrero de 2016.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

5. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continúa)

6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionados con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
7. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad 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 de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. 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.
 - a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - b) Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la Compañía.
 - c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - d) Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
 - e) Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable

(Continúa)

10. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria planificados y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoria.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía; y, cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

JETVILE ASSOCIATES CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 863

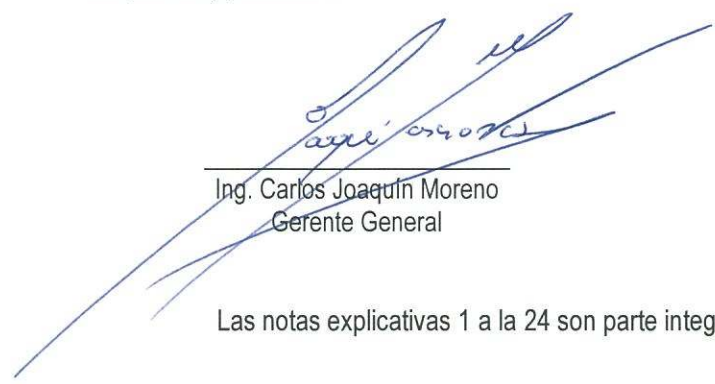
Febrero 3 del 2017
Guayaquil, Ecuador

Xavier Pino., Socio
Registro No. 0.10982

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	50,928	34,687
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	175,661	173,829
Cuentas por cobrar proyecto inmobiliario	8	971,500	971,500
Activos por impuestos corrientes	14	9,245	-
Inventarios	9	26,919	41,712
Pagos anticipados		3,645	-
Total activos corrientes		1,237,898	1,221,728
Activos no corrientes:			
Muebles enseres y equipos, neto	10	9,982	9,025
Otros activos	11	337,752	24,534
Total activos no corrientes		347,734	33,559
Total activos		1,585,632	1,255,287
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Préstamos a terceros	12	318,000	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	31,521	19,072
Pasivos por impuestos corrientes	14	29,291	16,423
Gastos acumulados por pagar	15	31,572	30,072
Total pasivos corrientes		410,384	65,567
Pasivos no corrientes:			
Anticipo de clientes	16	-	10,947
Reserva por jubilación patronal y desahucio	17	59,346	53,445
Total pasivos no corrientes		59,346	64,392
Total pasivos		469,730	129,959
Patrimonio:			
Capital social	18	713,856	713,856
Reserva legal	18	48,746	39,901
Reserva facultativa	18	283,121	521
Ganancias acumuladas		70,179	371,050
Total patrimonio		1,115,902	1,125,328
Total pasivos y patrimonio		1,585,632	1,255,287


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

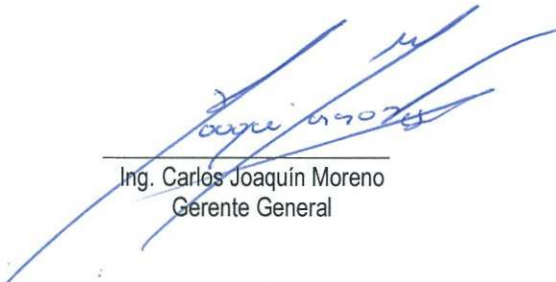

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 24 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias		497,134	558,788
Costos operacionales			
Costo de parqueos	20	(14,793)	
Gastos de administración	20	(338,614)	(297,957)
Gastos de ventas	20	(29,410)	(21,862)
		<u>(382,817)</u>	<u>(319,819)</u>
Ganancia operacional		<u>114,317</u>	<u>238,969</u>
Otros ingresos(gastos)			
Costos financieros		(367)	(184)
Otros ingresos		1,196	604
Gastos en proyectos no ejecutados		-	(98,307)
Otros egresos		<u>(5,263)</u>	<u>(5,336)</u>
Ganancia antes de la participación de trabajadores		<u>109,883</u>	<u>135,746</u>
15% participación de los trabajadores en las utilidades	15	<u>(16,482)</u>	<u>(20,331)</u>
Ganancia antes del impuesto a la renta		<u>93,401</u>	<u>115,415</u>
Impuesto a la renta	14	<u>(23,222)</u>	<u>(26,965)</u>
Ganancia del periodo		<u>70,179</u>	<u>88,450</u>
Otros resultados integrales		<u>-</u>	<u>-</u>
Total del resultado integral del año		<u><u>70,179</u></u>	<u><u>88,450</u></u>


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

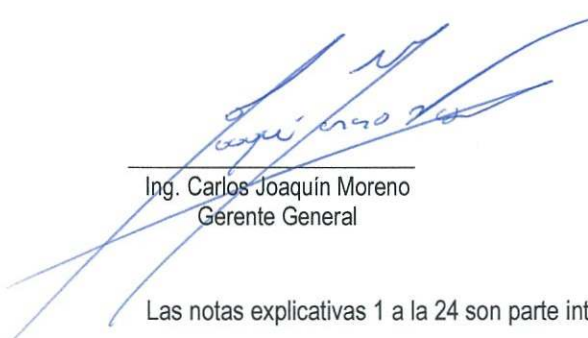

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 24 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014		713,856	37,580	521	284,921	1,036,878
Apropiación		-	2,321	-	(2,321)	-
Ganancia del período		-	-	-	88,450	88,450
Saldos al 31 de diciembre del 2015		713,856	39,901	521	371,050	1,125,328
Apropiación de reservas	18	-	8,845	282,600	(291,445)	-
Ganancia del período		-	-	-	70,179	70,179
Dividendos pagados	18	-	-	-	(79,605)	(79,605)
Saldos al 31 de diciembre del 2016		713,856	48,746	283,121	70,179	1,115,902


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General

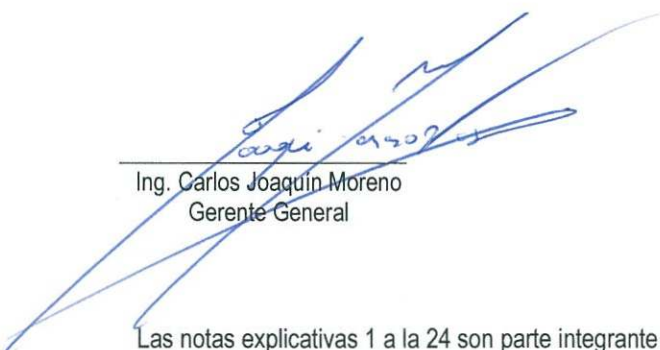

Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 24 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A
(Cuenca – Ecuador)

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación: (Nota 21)			
Efectivo Recibido de clientes		501,515	542,016
Efectivo Pagado a proveedores y a empleados		(398,626)	(504,989)
Efectivo provisto por las operaciones		102,889	37,027
Intereses pagados		(367)	(184)
Impuesto a la renta	14	(7,286)	-
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		95,236	36,843
Flujos de efectivo proveniente (utilizado) en actividades de inversión:			
Efectivo pagado en adquisiciones de propiedades y equipos	10	(4,172)	6,776
Efectivo pagado en aportes a fideicomiso	11	(313,218)	24,533
Flujo de efectivo proveniente (utilizado) en actividades de inversión		(317,390)	31,309
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiación:			
Efectivo recibido de compañías relacionadas	12	318,000	-
Dividendos en efectivo pagados a los Accionistas	18	(79,605)	-
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiación		238,395	-
Aumento neto en el efectivo y equivalente al efectivo		16,241	5,534
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	6	34,687	29,153
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	50,928	34,687


Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General


Ing. María del Pilar Tapia
Contador

Las notas explicativas 1 a la 24 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Entidad que Informa

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A., en adelante "la Compañía" fue constituida en la ciudad de Cuenca, República del Ecuador mediante escritura publica del 20 de julio de 1981 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo distrito el 4 de agosto de 1981. Las actividades operativas, administrativas y financieras son desarrolladas principalmente en sus oficinas e instalaciones ubicadas en la ciudad de Cuenca en la Torre de Negocios el Dorado. Actualmente la actividad de la Compañía es la compraventa y/o construcción de bienes inmuebles.

La Unidad de Análisis Financiero UAF, organismo de control sobre la prevención, detección y erradicación del lavado de activos y del financiamiento de delitos, le ha otorgado a **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, la clasificación de intermediación inmobiliaria y a la construcción, por lo cual está obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero UAF a través de la entrega de los reportes establecidos en la "Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos".

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2016 han sido autorizados por la gerencia general el 7 de febrero del 2017 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

gastos. Las estimaciones y presunciones subyacentes, son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicados por la Compañía son:

- (i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios importantes:
- La Administración aplica el juicio profesional para distinguir una propiedad como inventarios, propiedad de inversión o propiedades ocupadas por el dueño y las variables consideradas en la medición del valor razonable.
 - La administración utiliza el juicio profesional para considerar si existe un deterioro o pérdida del valor de los terrenos o parqueaderos que tiene como inventarios.
 - Cuando una entidad transfiere al comprador los riesgos y las ventajas significativos de la propiedad de los bienes vendidos (este juicio, junto con otros factores, la Administración determina en qué casos se reconoce un ingreso procedente de la venta de bienes).
 - Cuando una entidad puede medir con fiabilidad el grado de realización de la transacción, los costos ya incurridos en la prestación del servicio así como los que quedan por incurrir hasta completarla (este juicio, junto con otros factores, la Administración determina en qué casos se reconoce un ingreso procedente de la prestación de servicios).
 - La Administración aplica el juicio profesional para presentar separado o neto el saldo con partes relacionadas así como su clasificación como corrientes o no corrientes.
 - La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.
- (ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:
- La estimación de los valores recuperables de los inventarios
 - Las vidas útiles y los valores residuales de la muebles, enseres y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos.
 - Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc., debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

- (iii) Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo

El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para la Compañía. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.
- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos no incluyen elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior, tales elementos de haberlos, podrían ser producto de:

- Instrumentos financieros incluyendo derivados - NIIF 9
- Productos agrícolas y activos biológicos – NIC 41
- Pagos basado en acciones – NIIF 3
- Propiedades de inversión – NIC 40
- Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas – NIIF 5
- Combinaciones de negocios – NIIF 3

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

e) Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF

A continuación se resume las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y que han sido publicadas de aplicación en el periodo actual y futuro:

Fecha efectiva	Norma	Cambio	Título
1 de enero de 2017	NIC 7	Enmienda	Estado de Flujo de efectivo
	NIC 12	Enmienda	Impuesto diferido
1 de enero de 2018	NIIF 9	Mejora	Instrumentos financieros
	NIIF 2	Enmienda	Clasificación y pagos basados en acciones
	NIIF 15	Nueva	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
1 de enero de 2019	NIIF 16	Nueva	Arrendamientos

- La modificación de la NIC 7 vienen con el objetivo de que las entidades revelen información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación. Para lograr este objetivo, el IASB requiere que los siguientes cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiación sean revelados (en la medida necesaria): (i) los cambios de los flujos de efectivo de financiación; (ii) los cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; (iii) el efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras; (iv) los cambios en el valor razonable; y (v) otros cambios
- Las enmiendas de la NIC 12 aclaran que una diferencia temporal se calcula comparando el valor en libros de un activo contra su base imponible al final del periodo de información. Cuando la entidad determina si existe o no una diferencia temporal, no se debe considerar: La deducción fiscal resultante de la reversión de los activos por impuestos diferidos se excluye de la utilidad gravable futura estimada que se utiliza para evaluar la recuperabilidad de dichos activos. Fecha de vigencia y transición (1) la forma esperada de recuperación de los activos relacionados (por ejemplo, por venta o por el uso); o (2) si es probable que cualquier activo por impuesto diferido que surge de una diferencia temporal deducible será recuperable.
- En julio de 2014 fue emitida la versión final de IFRS 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para remplazar IAS 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9.
- NIIF 2 – Las enmiendas se relacionan con las siguientes áreas: - La contabilidad de los efectos de las condiciones para la consolidación de derechos sobre la medición de un pago basado en acciones liquidada en efectivo. - La clasificación de las transacciones de pago

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

basado en acciones con características netas de liquidación (por ejemplo, cuando un empleador liquida una transacción de pago basado en acciones mediante la emisión de un número neto de acciones para el empleado, y el pago en efectivo a la autoridad fiscal); y - La contabilidad para la modificación de los términos y condiciones del pago basado en acciones que cambian la transacción desde liquidada en efectivo a liquidada en patrimonio.

- NIIF 15 Ingresos procedentes de Contratos con Clientes.- Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y suministra un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas y proporciona un modelo único basado en principios, de cinco pasos que se aplicará a todos los contratos con los clientes. Los cinco pasos en el modelo son los siguientes:
 - Identificar el contrato con el cliente;
 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
 - Determinar el precio de la transacción;
 - Asignar el precio de transacción de las obligaciones de ejecución en los contratos;
 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) publicó el 12 de Abril del 2016 algunas enmiendas a la NIIF 15 Ingresos provenientes de contratos con clientes, clarificando algunos requisitos para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Dichas enmiendas aclaran como:

- identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos ayudas adicionales para reducir el coste y la complejidad para una empresa cuando se aplica por primera vez la nueva norma.

- Bajo la nueva NIIF 16, los arrendatarios ya no distinguen entre un arrendamiento financiero (en el balance) y un arrendamiento operativo (fuera del balance). En cambio, para prácticamente todos los contratos de arrendamiento, el arrendatario reconoce un pasivo por arrendamiento que refleja los pagos de arrendamiento en el futuro y un activo por "derecho de uso" el cual será objeto de amortización sistemática durante el plazo del arrendamiento. El nuevo modelo se basa en el argumento de que, económicamente, un contrato de arrendamiento es igual a la adquisición del derecho de uso de un activo con el precio de compra pagado en cuotas.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

La Administración de la Compañía, considerando los elementos actuales de los estados financieros, estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2016

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categoría separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del periodo sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones, se clasifican como no corrientes.

b) Instrumentos financieros

Clasificación.-

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos y pasivos financieros se clasifican según su medición posterior, es decir a costo amortizado o al valor razonable.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes: a) El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales y b) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Cualquier activo que no cumpla con estas condiciones se medirá al valor razonable.

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) Cumple con las condiciones de mantenido para negociar y b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene activos y pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(i) Préstamos y 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. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(ii) Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

(iii) El efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

Reconocimiento y medición.-

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre del 2016, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal de la transacción.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; sin embargo, al igual que en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativo, por lo tanto la compañía utiliza el valor nominal como medición final. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengado en la cuenta de resultados.

c) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

d) Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, ligados al negocio inmobiliario de la Compañía, se reconocen como inventarios. La valorización de los inventarios al cierre del período no excede de su valor neto de realización.

e) Muebles, enseres y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Los muebles, enseres y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable. Las partidas de muebles, enseres y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Un componente de muebles, enseres y equipos y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de muebles, enseres y equipos se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de muebles, enseres y equipos se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. Los elementos de muebles, enseres y equipos se deprecian desde la fecha que han sido adquiridos o desde la fecha que están en condiciones de ser usado.

La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de muebles, enseres y equipos. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de muebles, enseres y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Muebles, enseres, equipos de oficina y herramientas	5 - 10
Equipos de computación y software	3 - 5
Bibliotecas	<u>10</u>

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de los muebles, enseres y equipos.

f) Deterioro

(i) Activos financieros no derivados (Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar)

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. Esta evidencia de deterioro puede incluir: a) Indicios de dificultades financieras importantes del deudor, b) Incumplimiento o atraso en los pagos del principal, c) Probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otra reorganización empresarial en la que se demuestre que

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-

Muebles, enseres y equipos: Los elementos de muebles, enseres y equipos, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman la Muebles, enseres y equipos.

Inventarios: En cada fecha en la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto Corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 22% de la utilidad gravable del periodo. El impuesto a la renta definitivo representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(ii) Impuesto Diferido.-

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos:

- ⇒ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realización del inventario; las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- ⇒ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento; el valor del deterioro de muebles, enseres y equipos que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente
- ⇒ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta
- ⇒ Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos; las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores; los créditos tributarios no utilizados, de períodos anteriores.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía ha evaluado los casos antes mencionado y no han sido aplicables para la Compañía, razón por lo cual los estados financieros no incluyen ningún ajuste reconociendo impuestos diferido por estos conceptos.

h) Beneficios a Empleados

(i) Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, se establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio o por acuerdo entre el empleador y el trabajador, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

i) Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuenta los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

j) Compensaciones de Saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que,

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

k) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos de la Compañía por actividades ordinarias resultan de la dirección por gerencia y fiscalización de proyectos, y son reconocidos en la medida que puede ser estimado con suficiente fiabilidad, y por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato, avance de la obra fiscalizada o del acuerdo contractual al final del periodo sobre el que se informa.

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de Impuesto al Valor Agregado, devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, el producto es entregado al comprador y consecuentemente transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho de disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

l) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

m) Distribución de dividendos

La distribución de los dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por la junta de accionistas de la Compañía.

4. Administración de riesgos

La filosofía de riesgo adoptada por la alta gerencia de la Compañía, persigue lograr la minimización del riesgo y por tanto la estabilidad en sus negocios, al optar por la más sana relación entre los niveles de riesgo asumidos y sus capacidades operativas. Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta la Compañía revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

(i) Factores de riesgo financiero

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados al 31 de diciembre del 2016 son: a) riesgo de crédito y b) riesgo de liquidez.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos (Continuación)

- a) *Riesgo de crédito.*- El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	50,928
Deudores comerciales relacionadas	7	175,661
		<u>226,589</u>

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la empresa. La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>	
Banco de Guayaquil	AAA-	*
Banco de Pichincha	AAA-	*
Banco del Pacifico	AAA-	*
Mutualista Azuay	A	*

* SBS - Datos disponibles al 30 de septiembre del 2016

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. La cartera de crédito está directamente relacionados con las transacciones que realiza con los accionistas o compañías relacionadas, resultando así que los instrumentos financieros se concentran mayormente en los saldos con dichas partes relacionadas en US\$155,284 (88%)

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre del 2016 es la siguiente:

	<u>Diciembre 31,2016</u>
Corriente	40,325
Vencido:	
31 a 90 días	24,139
91 a 180 días	20,453
180 a 360 días	14,235
365 mas	76,508
	<u>135,335</u>
Total cartera	<u>175,661</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

4. Administración de riesgos (Continuación)

La Compañía evalúa periódicamente si una provisión para deterioro de valor es requerida para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica sobre los clientes de mayor riesgo o grado de morosidad. Al 31 de diciembre de 2016 la Administración no ha considerado necesario incrementar una provisión para deterioro para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, ya que la mayor exposición de pérdida solo sería por el saldo vencido en más de 365 días y que corresponde a la Compañía Relacionada Ecuanecon por US\$76,508, el cual será recuperado una vez liquidado el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02; por consiguiente, para la Administración este valor, no representa riesgo de cobrabilidad.

- b) *Riesgo de liquidez.-* Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago. Los vencimientos de los pasivos principalmente con proveedores locales son a corto plazo y a la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

(ii) Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, así como los planes de inversión a mediano y largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

La Empresa monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el capital total. El capital total corresponde a todos los componentes del patrimonio y la deuda neta corresponde al total del endeudamiento (incluyendo el endeudamiento corriente y no corriente menos la caja disponible). El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	Valor en libros US\$
Total pasivos	469,730
Menos efectivo y equivalente de efectivo	50,928
Deuda neta	418,802
Total patrimonio	1,115,902
Ratio deuda neta – patrimonio neto	0,37

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2016, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	<u>2016</u>
Activos financieros medidos al costo	
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 6)	US\$ 50,928
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	US\$ 175,661
Total activos financieros	US\$ 226,589
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	US\$ 31,521
Total pasivos financieros	US\$ 31,521

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de efectivo y equivalente del efectivo es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	100	79
Bancos	50,828	34,608
Total	50,928	34,687

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	14,235	2,135
Compañías relacionadas (nota 19)	155,284	170,860
Anticipos a proveedores	-	834
Empleados	1,537	-
Otras cuentas por cobrar	4,605	-
Total	175,661	173,829

En el año 2016 la cartera de clientes lo constituye el Sr. Caupolican Ochoa por la facturación de la cuota 7 de 24 por el parqueo en la urbanización Vista Linda cuya transferencia de dominio fue efectuada el 23 de mayo del 2016. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar clientes y compañías relacionadas no genera intereses.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

El saldo de la Compañía relacionada corresponde a valores por cobrar por concepto de honorarios de gerencia y fiscalización de obra. Un resumen de saldos pendientes de cobro, es el siguiente.

	<u>2016</u>
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	37,391
Importadora Tomebamba S.A.	9,505
Ferle S.A.	6,329
Negocios y Comercio Panamá Ecuaneconpa	76,508
Juan Fernando Vázquez	4,646
Fideicomiso Asturias Plaza	<u>20,905</u>
Total	<u>155,284</u>

A la fecha de emisión de los estados financieros la Compañía no ha encontrado dificultades inusuales en el cobro de las cuentas por cobrar y la Administración no consideró necesario la constitución de una provisión de cuentas incobrables.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de otras cuentas por cobrar, corresponde a valores que serán cedidas como aportación al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02.

8. Cuentas por cobrar proyectos Inmobiliarios

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar proyectos inmobiliarios corresponden a valores entregados, por cuenta de la Compañía "Negocios y Comercio Panamá Ecuaneconpa S.A.", al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02 para la culminación del proyecto "Asturias Plaza". La Compañía tiene la intención a corto plazo de compensar o liquidar en forma neta este activo con la obligación que la Compañía mantiene también con "Negocios y Comercio Panamá Ecuaneconpa S.A." y que se muestra en la nota 12. El saldo neto que se genere de esta liquidación será aportado posteriormente al patrimonio autónomo del fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02.

9. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de inventarios es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	2,264	2,264
Parqueaderos	<u>24,655</u>	<u>39,448</u>
	<u>26,919</u>	<u>41,712</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de terreno corresponde al costo de 310.0 mt² ubicado en la "Urbanización La Recoleta" sobre el cual existe una resolución de expropiación por parte del Municipio de Cuenca de 184.9 mt² emitida el 13 abril del 2016. Sobre este hecho, la Administración no considera oportuno reconocer una pérdida en vista de que aún se encuentra en proceso la instrumentación de la transferencia de dominio del bien por encontrarse en negociación el valor y la dimensión final del terreno expropiado.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

9. Inventarios (Continuación)

El saldo del inventario de parqueaderos, corresponde al estacionamiento #36, #37 y #38 de la Urbanización Vista Linda II.

10. Muebles, enseres y equipos de computación, neto

El detalle del saldo y movimiento de muebles, enseres y equipos, neto por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	Saldos al 31/12/15	Adiciones	Saldos al 31/12/16
Muebles y enseres y equipos	14,045	1,052	15,097
Equipos de computación	25,474	2,882	28,356
Otras	823	-	823
Subtotal costo	40,342	3,934	44,276
Depreciación acumulada	(31,317)	(2,977)	(34,294)
Total	9,025	957	9,982

Al 31 de diciembre del 2016, los muebles, enseres y equipos no han sido entregados en garantías, ni pignorados

11. Otros activos no corrientes

El saldo de otros activos no corrientes incluye el aporte en efectivo de US\$17,533, especies por US\$24,534 y la cesión de los derechos a los anticipos entregado a proveedores por US\$295,685 entregados al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF–Asturias-15-02 el cual tiene como finalidad la construcción del edificio Asturias Plaza que contiene 49 departamentos, cada uno con parqueo y una bodega, de los cuales existen preventas del 60% de los departamentos, con entrega del 10% de anticipo y que se espera una rentabilidad aproximada de \$ 1'500.000,00; en el Edificio Asturias Plaza este proyecto es construido sobre el terreno ubicado en la calle Bernardo de Legarda No 1-45, parroquia Sucre, cantón Cuenca, el cual fue aportado por el otro constituyente, la Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuanecon S.A (ver nota 22).

12. Préstamos a terceros

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de préstamos a terceros corresponde a valores recibido de la Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuanecon S.A. para financiamiento de proyectos inmobiliario Asturia Plaza (ver nota 8)

13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	4,542	-
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS	6,247	6,624
Anticipo de clientes	10,656	-
Directores	10,076	12,448
Total	31,521	19,072

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (continuación)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo por pagar a Directores, corresponde a la provisión de las dietas y bonificaciones por participaciones en los directorios del periodo y que fueron aprobados por US\$10,076.

14. Impuesto a la renta

a) Activos y pasivos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos por impuestos corrientes:		
– Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	9,245	-
Total	<u>9,245</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuestos corrientes:	<u>2016</u>	<u>2015</u>
– Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado	2,903	6,113
– Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	3,166	3,024
– Impuesto a la renta por pagar	<u>23,222</u>	<u>7,286</u>
Total	<u>29,291</u>	<u>16,423</u>

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 del impuesto al valor agregado por pagar, corresponde al impuesto cobrado en ventas, durante el mes de diciembre del 2016, cuyos saldos se pagaran al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del Impuesto al valor agregado.

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016, corresponde a crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por clientes. Un movimiento de las retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

	<u>2016</u>
Saldo por cobrar al inicio del año	-
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente	9,245
Saldo al final del año	<u>9,245</u>

Un detalle de la antigüedad del impuesto a la renta pagado en exceso es como sigue:

<u>Retenciones en la fuente</u>	<u>US\$</u>
2016	9,245
	<u>9,245</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres periodos contados a partir de la fecha de la declaración. Podrá también ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del ejercicio económico corriente.

b) Conciliación del Impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, se determina como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	93,401	115,415
Menos- Ingresos exentos	-	(203)
Mas – Gastos no deducibles	12,154	6,826
Mas – Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	530
Base de calculo	105,555	122,568
22% de impuesto a la renta	23,221	26,965
Anticipo mínimo	10,380	8,346

La compañía en el 2016 y 2015 registró como impuesto a la renta definitivo el valor determinado de la aplicación del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

Un movimiento y el saldo del impuesto a la renta por pagar (por cobrar) a la fecha de declaración en el año siguiente con su respectiva compensación, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	7,286	8,955
Provisión cargada al gasto	23,221	26,965
Anticipo del impuesto a la renta pagado	-	(4,103)
Retenciones en la fuente	-	(15,575)
Pagos	(7,286)	(8,956)
Saldo al final del año	23,221	7,286

c) Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

en un monto acumulado superior a USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

En cumplimiento a estas disposiciones, la compañía no tiene la obligación de presentar Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni el Informe Integral de Precios de Transferencia.

d) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 de los ingresos gravables. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

e) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

f) Impuesto a la renta diferido

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014 reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos:

- ⇒ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realización del inventario; las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- ⇒ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento; el valor del deterioro de muebles, enseres y equipos que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente
- ⇒ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales; los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta
- ⇒ Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos; las pérdidas declaradas luego de la

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

14. Impuesto a la renta (Continuación)

conciliación tributaria, de ejercicios anteriores; los créditos tributarios no utilizados, de períodos anteriores.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía ha evaluado los casos antes mencionado y no han sido aplicables para la Compañía, razón por lo cual los estados financieros no incluyen ningún ajuste Reconociendo impuestos diferido por estos conceptos.

g) Cumplimiento de ley organica de solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana

La Ley Organica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016, expedido mediante el Registro Oficial No. 759 del 20 de Mayo del 2016 establece la recaudación de contribuciones solidarias con el proposito de recaudar fondos para enfrentar la consecuencias del terremoto antes mencionado. Para cumplir con este objeto, se crearon por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias, las cuales fueron cumplidas por la Compañía en el siguiente orden:

- ⇒ *Sobre las remuneraciones:* La compañía actuó como agente de retención para efecto de esta contribución
- ⇒ *Sobre el patrimonio:* Aplicable solo para personas naturales.
- ⇒ *Sobre las utilidades:* La Compañía cumplió con la contribución del 3% sobre la base imponible sujeta a impuesto a la renta del año 2015, dicho gasto fue considerado como no deducible en la declaración de impuesto del período corriente
- ⇒ *Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital (acciones) existentes en el Ecuador:* La compañía no tiene accionistas del exterior.

15. Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de gastos acumulados por pagar es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fondo de reserva	116	-
Beneficios sociales	14,974	9,741
Participación de los empleados en las utilidades	16,482	20,331
Total	<u>31,572</u>	<u>30,072</u>

El movimiento de los gastos acumulados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>31/12/15</u>	<u>Cargo al</u> <u>gasto</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/16</u>
Fondo de reserva	-	466	(350)	116
Beneficios sociales	9,741	30,527	(25,294)	14,974
Participación de los empleados en las utilidades	20,331	16,482	(20,331)	16,482
Total	<u>30,072</u>	<u>47,475</u>	<u>(45,975)</u>	<u>31,572</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

15. Gastos acumulados por pagar (continuación)

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

16. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de anticipo de clientes corresponde al valor entregado por el Arq. Raul Paucar, para la compra del terreno ubicado en la "Urbanización La Recoleta" (nota 9) sobre el cual existió una intención de compra/venta en el año 2005 generándose el anticipo de US\$ 10,656 el mismo que a la fecha no ha sido reclamado ni restituido.

17. Reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	46,580	41,842
Bonificación por desahucio	12,766	11,603
Total	<u>59,346</u>	<u>53,445</u>

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La Compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio sino que establece una reserva en base a un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independiente debidamente calificada. El método actuarial utilizado para el cálculo de jubilación patronal, es el de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Al 31 de diciembre del 2016, los fundamentos técnicos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron: a) la remuneración del empleado y disposiciones del Código del Trabajo, que establece que la pensión mensual del empleado por jubilación patronal no podrá ser mayor que el salario básico unificado medio del último año (US\$366 en el 2015, US\$354 en el 2015), b) 25 años de servicio como mínimo; c) bases demográficas del personal; d) tabla de mortalidad ecuatoriana; e) tasa de incremento salarial del 3.95%; y f) tasa de descuento del 8.21% (8.68% en el 2015).

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal:		
Trabajadores con tiempo de servicio menor a 10 años	35,820	33,955
Trabajadores con tiempo de servicio mayor a 10 años	10,760	7,887
Total	<u>46,580</u>	<u>41,842</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

17. Reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio registrado por la compañía por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

Jubilación patronal:	2016
Saldo inicial	41,842
Incremento reserva matemática	3,243
Costos financieros	1,839
Ganancias en variables financieras	(344)
Total	46,580

Bonificación por desahucio:	2016
Saldo inicial	11,603
Incremento reserva matemática	714
Costo financiero	504
Ganancias en variables financieras	(55)
Total	12,766

El beneficio de empleados por concepto de desahucio a partir del 2015, es obligatorio de pago a los empleados cuando estos renuncien o sean separados de la Empresa.

18. Capital social y reservas

a) Capital social:

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está constituido por 3,569,280 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$.0,20 cada una. Un detalle de los accionistas que conforman el capital social, es como sigue:

	<u>% Participación</u>		<u>Acciones ordinarias y nominativas</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
HOLDING IN FERLE HOLFERLE S.A.	3.25%	3.25%	116,148	116,148
VAPCORPORACION CIA. LTDA.	9.16%	9.16%	327,052	327,052
VAZPRO S. A.	82.39%	82.39%	2,940,848	2,940,848
MALO AGUILERA JUAN FERNANDO	1.12%	1.12%	39,932	39,932
MALO VAZQUEZ FERNANDO ANDRES	0.64%	0.64%	22,883	22,883
MORENO VEGA CARLOS JOAQUIN	2.98%	2.98%	106,434	106,434
MUÑOZ GONZALEZ CARLOS PATRICIO	0.45%	0.45%	15,983	15,983
Total	100.00%	100.00%	713,856	713,856

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

18. Capital social y reservas (continuación)

b) Reserva legal:

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa. Al 31 de diciembre del 2016, la Junta General de Accionista celebrada el 23 de marzo del 2016, decidió transferir a reserva legal el 10% de las utilidades líquidas.

c) Reserva Facultativa

El estatuto o la junta general podrán acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo el porcentaje de beneficios destinados a su formación, el mismo que se deducirá después del porcentaje previsto como reserva legal. Al 31 de diciembre del 2016, la Junta General de Accionista celebrada el 23 de marzo del 2016, decidió transferir a reserva facultativa el valor de US\$ 282,600.

19. Transacciones con compañías relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas por el año que terminó el 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
<i>Ingresos:</i>	
Importadora Tomebamba S.A.	125,535
Fideicomiso Asturias Plaza	118,998
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	94,576
Ferle S.A.	59,992
Negocios y Comercio Panama Ecuaneropa	52,478
Vasquez Malo Juan Fernando	15,083
 <i>Prestamos recibidos (nota 12):</i>	
Negocios y Comercio Panama Ecuaneropa	318,000
 <i>Dividendos pagados</i>	79,605

Con fecha 23 de marzo del 2016, mediante acta de junta general de accionistas, se aprobó el pago de dividendos a los accionistas, procediendo a la distribución de US\$ 79,605

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar a compañías relacionadas que se muestran en las *notas* 7,8, 12 y 13 de los estados financieros que se acompañan, se originan de las transacciones antes mencionadas.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

19. Transacciones con compañías relacionadas (continuación)

Compensación del Personal Clave de la Gerencia

Al 31 de diciembre de 2016, la compensación a miembro clave de la gerencia fue la siguiente:

	2016
	<i>(US Dólares)</i>
Costo de nómina y otros beneficios	75,647
Beneficios post-empleo	-
	<u>75,647</u>

20. Costos y Gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Saldos al 31/12/16
Beneficios a los empleados	285,465
Arrendamiento	28,576
Costo de parqueos	14,793
Dietas	10,077
Impuestos, tasas y contribuciones	7,813
Honorarios profesionales	4,300
Contribucion solidaria	3,677
Amortizacion	3,396
Gastos de viaje	3,336
Depreciacion	3,215
Otros	18,169
	<u>382,817</u>

21. Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación

La Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

	Notas	2016	2015
Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación:			
Ganancia neta		70,179	88,450
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos		3,215	3,033
Provisiones para jubilación patronal y desahucio		5,901	4,356
Otras provisiones		-	47,296
		<u>9,116</u>	<u>54,685</u>

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

21. Conciliación de la ganancia neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación (continuación)

Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(1,832)	(17,376)
(Aumento) disminución en inventarios	14,793	(82,128)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(9,245)	(12,603)
(Aumento) Disminución en gastos anticipados	(3,645)	-
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales por pagar	1,502	(5,655)
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes	12,868	12,308
(Disminución) gastos acumulados por pagar	1,500	(838)
Total ajustes	15,941	(106,292)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	95,236	36,843

22. Compromisos

El 15 de diciembre del 2015, la Compañía constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF-Asturias-15-02 el cual tiene como finalidad la ejecución de un proyecto inmobiliario denominado "ASTURIAS PLAZA". Este fideicomiso también lo constituye la Compañía Negocios y Comercio Panama Ecuaneropa S.A, siendo estas dos compañías las únicas constituyentes del fideicomiso en un 91,79% esta última Compañía y 8,21% Inmobiliaria Paucarbamba S.A..

El patrimonio autónomo del fideicomiso estará constituido por los siguientes aportes fiduciarios:

Constituyente 1: Compañía Negocios y Comercio Panamá Ecuaneropa S.A	a) Transfiere a título de fideicomiso mercantil US\$400 b) Tranfiere a título fideicomiso mercantil por concepto de estudios tecnicos, financieros y de mercado; levantamiento de suelos, planos, estudios de redes (electricas,sanitarias, telefonos, television por cable), esudios de alcantarillados,aprobaciones municipales, estudio de impacto ambiental, construccion de acceso principal un valor de US\$46,786.18 c) Avance de obra por US\$1,824,370.01, d) Transferencia a título fideicomiso mercantil lote de terreno uicado en la calle Bernardo de Legarda No 1-45, parroquia Sucre, canton Cuenca por US\$ 787387.13, estos no contiene gravamen alguno, ni litigios, ni embargos, ni prohibiciones de enajenar pendientes y ademas se destina para la construccion del edificio de departamentos, ademas este bien se tranfiere libre de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha
Constituyente 2: INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.	e) Transfiere a título de fideicomiso mercantil US\$400 f) Tranfiere a título fideicomiso mercantil por concepto de calculo estructural, diseños hidrosanitarios y contraincendios, diseño electrico, excavaciones, ensayos d investigacion, permiso de bomberos, y suministros para los estudios US\$24,533.97

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

22. Compromisos (Continuación)

Los constituyentes se obligan a transferir en un futuro al patrimonio autónomo los fondos que sean necesario para la terminación del proyecto inmobiliario. Al 31 de diciembre del 2016, el proyecto inmobiliario se encuentra en la fase de acabados, representando un 97% de la obra total.

La fiduciaria, VAZFIDUCIARIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en representación legal del fideicomiso, cumplirá con las siguientes instrucciones:

- Recibir de los constituyentes los bienes que se aportan a la constitucion del fideicomiso mercantil.
- Recibir de los constituyentes los bienes que se comprometen a aportar a futuro y registrarlos en el balance del patrimonio autonomo.
- Suscribir contratos para la constitucion de constituyentes adherentes
- Efercer la representacion legal del fideicomiso en todo momento
- Contratar la elaboracion de un avaluo comercial, o una inspeccion sobre los bienesque confirmen el patrimonio autonomo.
- Constituir cualquier tipo de gravámenes sobre los bienes fideicomitidos para garantizar las obligaciones del fideicomiso.
- Contratar polizas de seguros para los bienes fideicomitidos.
- Contratar creditos con cargo al patrimonio autonomo, contratar servicios de terceros
- La junta del fideicomiso podra inpartir al fiduciario cualquier tipo de instrucción adicional
- Suscribir los contratos de adhesion en los terminos y con las personas que se le instruyan
- Suscribir promesas de compaventa con prominentes compradores
- En caso de que existan recursos economicos, realizar las inversiones según lo determine la junta.
- Realizar restituciones, liquidaciones o disminuciones parciales de patrimonio autonomo según lo determine la junta.
- Los constituyentes conceden de manera expresa a favor de la junta el derecho de instruir al fiduciario.
- Suscribir contratos de reserva o promesas de compraventa sobre las unidades inmobiliarias.
- Abrir cuentas corrientes o de ahorros en instituciones del sistemas financiero locales o del exterior.
- En caso de litigios en contra del fideicomiso mercantil, el fiduciario debera comunicar a la contituyente o beneficiaria.
- Una vez umplido el plazo de duracion del contrato o cualesquiera causales determinacion se procedera a la terminacion y liquidacion del fideicomiso

23. Contingencias

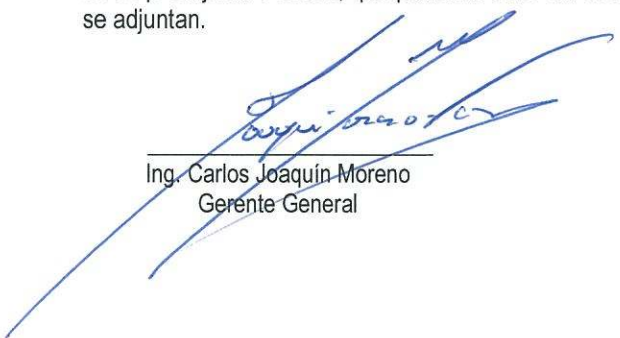
Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Adicionalmente, se encuentra pendiente la emisión final del informe integral de precios de transferencia del periodo 2016. Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera, por los antecedentes en las revisiones de los periodos fiscales anteriores, de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
(Cuenca – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016
(Con cifras correspondientes del 2015)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (3 de febrero del 2017) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Ing. Carlos Joaquín Moreno
Gerente General



Ing. María del Pilar Tapia
Contador