

**MEISTERBLUE CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**MEISTERBLUE CÍA. LTDA.**

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **MEISTERBLUE CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **MEISTERBLUE CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamentos de la Opinión

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

#### Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que como se explica con más detalle en la nota 24 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2016 la Administración de la Compañía registró los efectos de la adopción de enmienda a la NIC 19, relacionada con un cambio en la tasa de descuento utilizada para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos, por lo cual, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y al 1 de enero del 2015, con la finalidad de registrar estos ajustes de forma retrospectiva, de acuerdo a lo establecido por las NIIF.

Nosotros revisamos los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la nota 24, los cuales fueron realizados por la Administración de MEISTERBLUE CÍA. LTDA. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y han sido adecuadamente incluidos en los estados financieros de MEISTERBLUE CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2015 y al 1 de enero del 2015.

#### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

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

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

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

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

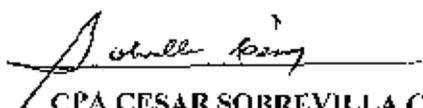
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- **Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.**

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.  
SC- RNAE 236

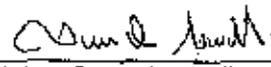
  
CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO  
SOCIO  
Registro No.22223

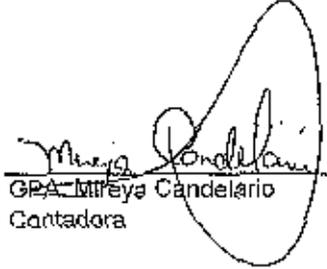
2 de marzo de 2017  
Guayaquil - Ecuador

**MEISTERBLUE CIA. LTDA.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	8.916.207	1.416.553
Activos financieros	7	9.314.844	7.386.214
Inventarios	8 y 13	56.136.650	41.254.832
Activo por impuesto corriente	15	794	-
Pagos anticipados	9	183.963	68.028
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>74.631.458</u>	<u>50.125.626</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Mobiliario y equipo	10	1.709.656	2.017.369
Activos financieros no corrientes	11	23.357.926	20.236.737
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u>25.067.582</u>	<u>22.254.105</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<u>99.699.040</u>	<u>72.379.731</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	12	11.295.511	12.539.514
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	22.221.477	10.308.603
Valores emitidos	14	-	1.258.889
Pasivo por impuestos corrientes	15	174.478	334.553
Beneficios a los empleados	16	540.589	705.298
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<u>34.232.055</u>	<u>25.146.858</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	24	38.508.810	4.345.100
Obligaciones con instituciones financieras	13 y 8	8.567.510	1.463.072
Beneficios a empleados	16	536.815	440.605
Anticipos de clientes	17	12.713.856	13.973.144
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<u>60.326.591</u>	<u>20.221.920</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>94.558.646</u>	<u>45.368.778</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	18	500.000	500.000
Aportes para futura capitalización	19	-	21.596.489
Reservas	20	2.055.865	250.000
Resultados acumulados	21	2.896.140	4.897.215
Pérdida actuarial	16	(211.811)	(232.751)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>5.040.395</u>	<u>27.010.963</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>99.699.040</u>	<u>72.379.731</u>

Ver notas a los estados financieros

  
 Ing. Jaime Granados Mutis  
 Gerente General

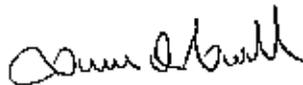
  
 Mireya Candelario  
 Contadora

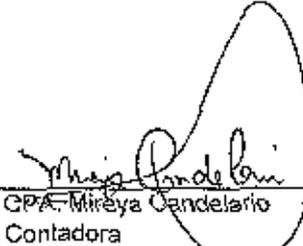
**WEISTERBLUE CIA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>INGRESOS</b>			
Venta de inmuebles		32.868.982	30.570.122
Intereses ganados		53.923	179.859
Otros		266.799	329.762
		<u>33.189.705</u>	<u>31.079.743</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Costo de ventas		23.473.124	22.011.831
Gastos de ventas y administrativos		5.606.617	5.383.866
Gastos financieros		2.214.282	826.228
	22	<u>31.294.022</u>	<u>28.221.925</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		1.895.682	2.857.818
Participación trabajadores	16	284.352	432.625
Impuesto a la renta	15	607.965	645.678
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>			
		<u>1.103.365</u>	<u>1.779.514</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia (pérdida) actuarial por planes de beneficios definidos	16	<u>21.140</u>	<u>(101.496)</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>			
		<u>1.124.505</u>	<u>1.678.019</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Jaime Granados Mutis  
Gerente General

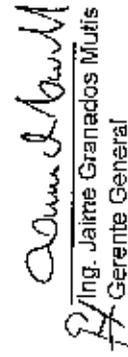
  
CPA Mireya Candelario  
Contadora

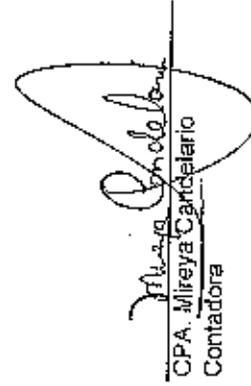
MEISTERBLUE CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas		Resultados acumulados	(Pérdida) actuarial	Total
				Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2015 (reportado)		500.000	21.113.243	124.833	-	3.923.657	(41.600)	25.620.134
Efecto de cambio en política contable Medición de beneficios definidos	16	-	-	-	-	-	(89.656)	(89.656)
Saldos al 1 de enero de 2015 (reestablecido)	24	500.000	21.113.243	124.833	-	3.923.657	(131.256)	25.630.478
Aportes de socios		-	2.750.000	-	-	-	-	2.750.000
Retiro de aportes de socios		-	(2.266.755)	-	-	-	-	(2.266.755)
Apropiación		-	-	125.167	-	(125.167)	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(680.788)	-	(680.788)
Resultado integral total		-	-	-	-	1.779.514	(101.495)	1.678.019
Saldos al 31 de diciembre de 2015	21	500.000	21.596.489	250.000	-	4.897.216	(232.751)	27.010.954
Transferencia a reserva facultativa		-	-	-	1.805.865	(1.805.865)	-	-
Aportes de socios		-	5.617.467	-	-	-	-	5.617.467
Transferencia a pasivo		-	(27.213.955)	-	-	-	-	(27.213.955)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(1.498.577)	-	(1.498.577)
Resultado integral total		-	-	-	-	1.103.365	21.140	1.124.505
Saldos al 31 de diciembre de 2016	21	500.000	-	250.000	1.805.865	2.696.141	(211.611)	5.040.396

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Jaime Granados Mufis  
Gerente General

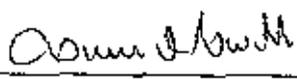
  
CPA. Mireya Cardelario  
Contadora

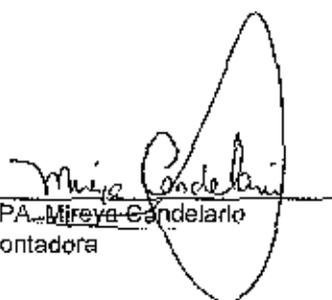
**MEISTERBLUE CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2016	2015
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		28.328.747	34.146.499
Otros cobros por actividades de operación		316.401	509.621
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(40.028.892)	(29.744.149)
Pagos a y por cuenta de empleados		(2.336.404)	(2.882.728)
Intereses pagados		(2.142.634)	(586.589)
Impuesto a la renta	15	(598.650)	(1.139.447)
Otros pagos por actividades de operación		(6.353.177)	(2.859.968)
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>(22.816.609)</u>	<u>(2.558.760)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(82.589)	(140.177)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.000.633)	401.780
Pagos de préstamos de partes relacionadas		2.301.843	-
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>1.218.621</u>	<u>261.603</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	13	55.820.000	8.500.000
Pagos de obligaciones con instituciones financieras	13	(36.674.336)	(7.450.504)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	23	14.205.000	-
Pagos de préstamos a partes relacionadas	23	(3.388.879)	(7.345.084)
Pagos de obligaciones emitidas	14	(1.258.889)	(1.250.000)
Aportes para futura capitalización	19	-	2.750.000
Pago de dividendos	21	-	(680.787)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>28.502.896</u>	<u>(5.476.375)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>		<b>6.904.908</b>	<b>(7.771.532)</b>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO</b>		<u>1.416.553</u>	<u>9.188.085</u>
<b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>		<u><u>8.321.460</u></u>	<u><u>1.416.553</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
 Ing. Jaime Granados Mutis  
 Gerente General

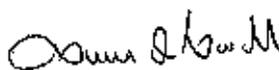
  
 CPA. Mireya Candelario  
 Contadora

**MEISTERBLUE CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado integral del año		1.124.505	1.678.019
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	16	284.352	432.625
Impuesto a la renta	15	507.965	645.678
Depreciación de activos fijos	10	390.302	428.085
Provisión jubilación patronal y desahucio	16	120.126	207.174
Provisión de intereses		71.648	229.816
		<u>2.498.898</u>	<u>3.621.398</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(1.249.449)	2.783.620
(Aumento) en inventarios		(14.880.818)	(13.459.106)
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(794)	-
Disminución (aumento) en gastos anticipados		429.428	(481.233)
(Aumento) en otros activos		(3.587.116)	-
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(1.585.827)	5.528.994
(Disminución) en beneficios a los empleados		(473.174)	(702.972)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(668.040)	(1.047.395)
(Disminución) aumento en anticipos de clientes		(3.299.715)	1.199.934
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>(22.816.809)</u>	<u>(2.556.760)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Jaime Granados Mutis  
Representante Legal

  
CPA - Mirya Candelario  
Contadora

## **MEISTERBLUE CIA.LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

MEISTERBLUE S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida como una sociedad anónima el 25 de noviembre de 2010 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 1 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. A partir del 30 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Meisterblue Cia.Ltda. Su domicilio tributario se encuentra a la vía La Aurora Km 14.4 Piazza la Joya local 2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa del Rey" ubicado en el km. 14.5 de la av. León Febres Cordero tramo La Aurora Pascuales actualmente se comercializan tres urbanizaciones.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de febrero de 2017.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta en el Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

##### **2.3 Activos y pasivos financieros**

###### **2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos con Instituciones financieras:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

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

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

#### Medición posterior:

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

**Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. **Obligaciones con instituciones financieras:** Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluido en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

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

- c. **Obligaciones emitidas:** Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

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

- d. **Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento):** Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

### **2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### **2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **2.4 Anticipos a proveedores y constructores.**

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

## 2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

## 2.6 Mobiliario y equipos

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

## 2.7 Inversiones en acciones

Se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

## 2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado Integral o directamente en el patrimonio.

### 2.8.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en

paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece 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.

### **2.8.2. Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **2.9 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral

(ORI)”, se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en la utilidad o pérdida del periodo.

#### **2.10 Anticipos de clientes.**

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

#### **2.11 Reconocimiento de ingresos.**

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

#### **2.12 Costos y gastos.**

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el periodo en el que se conocen.

#### **2.13 Compensación de saldos y transacciones**

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

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

#### **2.14 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

**Modificaciones a la NIC 19: Planes de beneficios definidos – tasa de descuento.**

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

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de curso legal en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos

corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos.

Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación se ha aplicado de forma retroactiva resultando en un incremento de los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación se detallan en la nota 24 a los estados financieros adjuntos.

**Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.**

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15: Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### **Mobiliario y equipo**

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

## **Provisión por beneficios a los empleados:**

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

## **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

## **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

#### **a. Riesgo de mercado**

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

#### **b. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar. El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

#### **c. Riesgos de liquidez**

Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

### **4.2. Gestión de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total deuda con terceros	43,265,090	29,915,179
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>8,916,207</u>	<u>-1,416,553</u>
Deuda neta	34,348,883	28,498,626
Total patrimonio neto	<u>5,040,395</u>	<u>27,010,953</u>
Capital total	39,389,278	55,509,579
Ratio de apalancamiento	87.20%	51.34%

## 5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2016		Al 31 de diciembre del 2015	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros al costo amortizado</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	8,916,207	-	1,416,553	-
Cuentas por cobrar a clientes	191,843	-	675,911	-
Partes relacionadas	2,179,058	-	3,122,603	465,927
Otras cuentas por cobrar	302,819	-	187,655	-
Inversiones en acciones	-	<u>2,266,758</u>	-	<u>2,266,758</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u>11,589,927</u>	<u>2,266,758</u>	<u>5,402,722</u>	<u>2,732,685</u>
<b>Pasivos financieros al costo amortizado</b>				
Proveedores y otras cuentas por pagar	8,005,786	-	3,927,809	-
Obligaciones financieras	23,176,922	7,612,065	10,308,603	1,463,072
Valores emitidos	-	-	1,258,889	-
Partes relacionadas	<u>4,470,317</u>	-	<u>8,611,705</u>	<u>4,345,100</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>35,653,025</u>	<u>7,612,065</u>	<u>24,107,007</u>	<u>5,808,172</u>

### Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

**8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Caja	20.366	60.550
Instituciones financieras privadas	8.895.842	1.351.968
Certificados de depósito bancario con vencimiento en marzo de 2016 e interés de 4% (marzo de 2015 e interés de 3,9% en 2014)	-	4.035
	<u>8.916.207</u>	<u>1.416.553</u>

**7 - ACTIVOS FINANCIEROS**

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes	1.918.432	675.911
Partes relacionadas (Nota 23)	2.179.058	3.122.603
Terceros	285.956	188.824
Fideicomisos (Nota 25)	2.347.844	308.017
Empleados	16.863	18.831
Anticipo a proveedores y contratistas	2.566.690	3.092.029
	<u>9.314.844</u>	<u>7.386.214</u>

**8 - INVENTARIOS**

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones	54.963.954	39.589.420
Materiales para la construcción	1.160.792	1.653.745
Suministros y materiales	10.903	11.667
	<u>56.135.650</u>	<u>41.254.832</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Térreno	7.138.812	5.617.069
Urbanización	67.843.181	54.273.650
Edificación	42.914.463	30.582.085
Equipamiento	24.306.402	17.845.604
Licencias y permisos	2.240.787	1.644.309
Costos financieros	4.495.384	2.844.285
Otros costos	12.976.313	10.261.506
Costos liquidados	(106.951.408)	(83.479.089)
	<u>54.963.954</u>	<u>39.589.420</u>

**9 - PAGOS ANTICIPADOS**

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Seguros	157.273	61.338
Arrendamientos	6.690	8.890
	<u>163.963</u>	<u>68.028</u>

## 10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2016</u>
Instalaciones	68.733	-	68.733
Muebles y enseres	295.500	9.550	305.050
Maquinaria y equipo	2.384.253	-	2.384.253
Equipo de computación y software	611.786	12.252	624.038
Vehículos	256.814	60.788	317.602
	<u>3.617.086</u>	<u>82.590</u>	<u>3.699.676</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.599.717)</u>	<u>(390.302)</u>	<u>(1.990.019)</u>
	<u>2.017.369</u>	<u>(307.712)</u>	<u>1.709.657</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2015</u>
Instalaciones	68.733	-	68.733
Muebles y enseres	240.110	55.390	295.500
Maquinaria y equipo	2.384.253	-	2.384.253
Equipo de computación y software	527.000	84.786	611.786
Vehículos	256.814	-	256.814
	<u>3.476.910</u>	<u>140.176</u>	<u>3.617.086</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.171.634)</u>	<u>(428.083)</u>	<u>(1.599.717)</u>
	<u>2.305.276</u>	<u>(287.907)</u>	<u>2.017.369</u>

## 11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 23)	-	466.927
Derechos fiduciarios (Nota 28)	17.504.052	17.504.052
Inversiones en acciones	2.266.758	2.266.758
Aportes para futura capitalización		
Megadome S.A.	3.587.115	-
	<u>23.357.925</u>	<u>20.238.737</u>

	<u>Valor Costo</u>	<u>% de Participación</u>
Pertil Bussines Inc (1)	2.266.755	100,0000
Sunpop S.A.	1	0,1300
Facelaw S.A.	1	0,1300
Bluedream S.A.	1	0,1300
	<u>2.266.758</u>	

(1) El 27 de diciembre de 2014 se celebró un Contrato de Aporte de Acciones mediante el cual el accionista Lindavel Overseas S.A. transfirió a favor de la compañía, a título de aporte para futuro aumento de capital el 100% del capital de la compañía de nacionalidad panameña Pertil Business Inc. consistente en 100 acciones con un valor nominal de \$100, por el valor de \$2.266.754,70 que corresponde al valor comercial de la compañía. (Nota 19)

## 12 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Proveedores		
· No relacionados	2.887.822	2.236.574
· Relacionados (Nota 23)	733.891	3.718.927
Clientes	1.610.938	1.161.054
Cuotas de reservación de viviendas	82.886	83.288
Fondos de garantía de proveedores	744.972	446.895
Dividendos por pagar	1.499.577	-
Partes relacionadas (Nota 23)	3.738.426	4.892.778
	<u>11.295.511</u>	<u>12.539.514</u>

## 13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Bancos Locales		
Pacífico (2)		
· Prestamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta julio de 2019 e interés del 8,95% (enero de 2018 e interés del 8,06% en 2015)	6.610.165	2.369.784
Rumiñahui		
· Prestamo con vencimientos hasta marzo de 2018 e interés de 8,95% (marzo de 2017 e interés del 8,95% en 2015)	1.097.742	858.958
Internacional		
· Prestamo con vencimientos hasta diciembre de 2018 e interés de 9,02% (julio de 2016 e interés del 8,84% en 2015)	13.785.000	8.500.000
Austro		
· Prestamos con vencimientos hasta diciembre de 2018 e interés del 8,95%	4.724.432	-
Pichincha		
· Prestamos con vencimientos hasta diciembre de 2017 e interés del 8%	4.500.000	-
Intereses por pagar	71.648	42.934
	<u>30.788.987</u>	<u>11.771.676</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(22.221.477)</u>	<u>(10.308.603)</u>
	<u>8.567.510</u>	<u>1.463.072</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
2017	-	1.352.003
2018	7.201.116	111.069
2019	1.366.395	-
	<u>8.567.511</u>	<u>1.463.072</u>

La Compañía capitalizó Intereses de obligaciones financieras por \$1.651.099 (\$730.954 en 2015) relacionados con el financiamiento de las obras en construcción que requieren de un tiempo mayor a un año.

(2) En garantía la compañía otorgó hipoteca abierta sobre macrolotes y construcción de urbanización ubicada en el km 14,5 vía León Febres Cordero - la Aurora Pascuales con un avalúo comercial de \$19.751.136.

#### 14 - VALORES EMITIDOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
<b>Primera emisión de obligaciones</b>		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de Interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	-	1.000.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	-	250.000
Intereses por pagar	-	8.889
	<u>-</u>	<u>1.258.889</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>-</u>	<u>(1.258.889)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Distamedsa y Megadoma de lotes de terrenos de 34,28 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.696.350.

#### 15 - IMPUESTOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	791	-
Impuesto al valor agregado	3	-
	<u>794</u>	<u>-</u>
Pasivo por impuesto corrientes		
Impuesto a la renta	-	89.895
Impuesto al valor agregado	35	12
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	57.835	88.234
Impuesto al valor agregado	116.508	156.412
	<u>174.478</u>	<u>334.553</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	1.611.330	2.451.544
Partidas conciliatorias:		
Otras rentas exentas	(29.180)	(8.380)
Gastos no deducibles	257.720	139.550
Utilidad gravable	<u>1.839.870</u>	<u>2.582.714</u>
Impuesto causado	<u>404.771</u>	<u>645.678</u>

## 15 - IMPUESTOS CORRIENTES (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Saldo al inicio del año	89.894	583.664
Pago	(89.894)	(583.664)
Anticipo	(505.097)	(552.916)
Retenciones de terceros	(3.658)	(2.867)
Impuesto causado	507.985	645.678
Saldo al final del año	<u>(791)</u>	<u>89.894</u>

En 2016 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

El 8 de julio de 2016 la compañía fue notificada con la Orden de Determinación Tributaria por impuesto a la renta del año 2014, al cierre de los estados financieros el trabajo se encuentra en proceso.

## 16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a empleados es el siguiente

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Aporte patronal	15.482	14.206
Aporte individual y préstamos	47.214	42.877
Fondo de reserva	382	1.993
Décimo tercer y cuarto sueldo	70.427	61.359
Vacaciones	122.732	152.179
Salario digno	-	58
Participación trabajadores	284.352	432.625
	<u>540.589</u>	<u>705.298</u>

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Saldo al inicio del año	662.421	938.069
Provisiones	1.316.623	1.408.652
Pagos	(1.485.669)	(1.684.300)
Saldo al final del año	<u>493.375</u>	<u>662.421</u>

	<u>2016</u>	<u>Restablecido</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación patronal	414.785	318.167	190.454
Bonificación por desahucio	121.830	122.437	49.896
	<u>536.615</u>	<u>440.604</u>	<u>240.350</u>

**Jubilación patronal.**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

Los movimientos en el valor presente de la obligación es el siguiente:

## 16 - BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

	2.016	Restablecido 2.015
Jubilación patronal		
Saldo al inicio del año	318.167	190.454
Costo laboral	81.483	67.795
Costo financiero	13.872	7.904
Pérdida actuarial	(3.058)	65.378
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(29.180)	(13.364)
Transferencia de empleados	33.501	-
Saldo al final del año	<u>414.785</u>	<u>318.167</u>

**Bonificación por desahucio.**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía bonificará con 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio, prestados a la compañía.

Los movimientos en el valor presente de la obligación es el siguiente:

Saldo al inicio del año	122.438	49.896
Costo laboral	30.603	20.713
Costo financiero	5.338	2.071
Reducciones o liquidaciones anticipadas	-	20.581
Pérdida actuarial	(18.082)	36.117
Pagos	(18.466)	(6.920)
Saldo al final del año	<u>121.831</u>	<u>122.438</u>
	<u>636.616</u>	<u>440.605</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las principales presunciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	2016	2015
Tasas de descuento	4,14	4,36
Tasa esperada del incremento salarial	3,00	3,00

## 17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones de proyecto, los cuales no devengan intereses.

## 18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una en 2014).

## 18 - CAPITAL SUSCRITO (continuación)

La composición es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
Fideicomiso Meisterblue	Ecuatoriana	109.861	21,972
Notredame Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89.888	17,978
Ekud Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89.888	17,978
U2 Cia. Ltda.	Ecuatoriana	89.888	17,978
Otras menores a 19.975 participaciones	Ecuatorianas	120.475	24,095
		<u>500,000</u>	<u>100,000</u>

## 19 - APORTES DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Las Juntas Generales de Accionistas celebradas el 17 de diciembre de 2014 resolvió aceptar los aportes en especie, para futuro aumento de capital por \$ 7.507.788,03 de la compañía Dismedsa, \$ 6.082.961 de la compañía Corpacel y \$ 3.115.739,62 de la compañía Corsam; aportes que corresponden a cuentas por cobrar que tienen estas compañías con la compañía de nacionalidad panameña BOSSIER SERVICES INC. Durante los meses de octubre a diciembre del 2015 la Compañía recibió aportes en efectivo por \$2.750.000 del socio Dismedsa Cia.Ltda. En mayo de 2016 la Junta General de Socios, resuelve devolver los aportes para futura capitalización por \$21.113.243.

La Junta General de Accionistas celebrada el 27 de diciembre de 2014 resolvió aceptar un aporte, para futuro aumento de capital por \$ 2.266.754,70 de la compañía Lindavel Overseas S.A. y que consiste en el 100% de las acciones de la compañía Pertil Business Inc. compuesta de 100 acciones de un valor nominal de \$100 totalmente liberadas y pagadas. En septiembre de 2015 la Junta General de Accionistas resolvió devolver los aportes efectuados.

## 20 - RESERVAS

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### Reserva facultativa

Constituye transferencia de utilidades a disposición de los accionistas.

## 21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	2.683.384	4.884.459
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (3)	12.758	12.758
	<u>2.696.140</u>	<u>4.897.217</u>

## 21 - RESULTADOS ACUMULADOS

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

### Dividendos

Durante los años 2016 y 2015 la Junta General de Socios resolvió declarar y pagar dividendos sobre utilidades por \$1.498.577 y \$680.788 respectivamente.

## 22 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	23.473.124	22.011.831
Gastos administrativos	3.610.845	3.246.874
Gastos de ventas	1.995.772	2.110.641
	<u>29.079.741</u>	<u>27.369.346</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	19.244.582	18.853.011
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.576.476	3.548.712
Honorarios profesionales	1.032.355	1.039.455
Jubilación patronal y desahucio	145.587	77.885
Impuestos y contribuciones	502.895	254.681
Arrendos de inmuebles	232.645	242.205
Mantenimiento y reparaciones	307.981	376.871
Publicidad	494.063	486.514
Depreciación	390.302	428.208
Otros gastos	3.152.856	2.061.804
	<u>29.079.741</u>	<u>27.369.346</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	2.389.190	2.464.497
Beneficios sociales	689.030	610.266
Aportes al IESS	498.256	473.947
	<u>3.576.476</u>	<u>3.548.712</u>
Gastos financieros		
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	23.802	18.383
Intereses por obligaciones con terceros	2.190.480	807.844
	<u>2.214.282</u>	<u>826.228</u>

## 23 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

Compañías	Cuentas por cobrar		
	2016	2015	
	Corto plazo	Corto plazo	Largo plazo
Bossier Service Inc.	2.120.000	2.120.000	-
Duifan	33.375	400.502	-
Megadome	25.683	581.956	485.927
Corpacel	-	-	-
Corsam	-	10.079	-
Dismedsa	-	10.067	-
	<u>2.179.058</u>	<u>3.122.604</u>	<u>465.927</u>

Compañías	Cuentas por pagar			
	2016		2015	
	Corto plazo	Largo plazo (4)	Corto plazo	Largo plazo
Dismedsa	3.146.347	19.289.622	6.228.101	4.345.100
Lindavel Overseas S.A.	-	8.966.755	2.266.755	-
Corpacel	187.427	6.270.557	7.523	-
Corsam	402.652	3.981.876	-	-
Duifan	870.943	-	109.326	-
Megadome	62.948	-	-	-
	<u>4.470.317</u>	<u>38.508.810</u>	<u>8.611.705</u>	<u>4.345.100</u>

Transacciones:

	2016	2015
Ingresos por intereses	51.240	113.092
Gastos por intereses	2.108.827	637.515
Arriendo oficinas	114.260	33.098
Préstamos recibidos	14.205.000	-
Préstamos otorgados	1.000.633	653.601
Compra de inventarios	1.477.331	5.230.879
Servicios administrativos	584.403	-

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

(4) Incluye \$21.113.243 por aportes para futura capitalización pendientes de devolver (Nota 19).

## 24 - RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

La Compañía reconoció los efectos de la aplicación de la enmienda a la NIC 19, la cual entró en vigencia a partir del año 2016 y corresponde al cambio de la tasa de descuento utilizada para el cálculo de obligaciones por beneficios definidos. En razón de lo mencionado precedentemente, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados:

**24 - RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS (continuación)**

	2015		2014	
	Reportado previamente	Restablecido	Reportado previamente	Restablecido
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
Obligaciones por beneficios definidos	332.848	440.605	150.693	240.350
Resultados acumulados	4,772.221	4.664.465	3.882.057	3.792.401
<b>Estado de Resultado Integral</b>				
Gastos de Administración y Ventas	62.584	88.785	-	-
Costo Financieros	9.823	9.975	-	-
Otros resultados integrales	109.746	101.495	-	-

**25 - COMPROMISOS****FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN**

El 18 de septiembre de 2015, la compañía constituyó el Fideicomiso de Administración de Flujos y Adhesión, denominado "Fideicomiso Rey Juan Carlos VR", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo, con personería jurídica que administra los dineros transferidos por el Constituyente inicial y los que aportase en el futuro los Constituyentes adherentes con motivo de las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias correspondientes al Proyecto Inmobiliario Rey Juan Carlos de la Urbanización Villa del Rey, hasta que se cumpla con la declaratoria del punto de equilibrio por parte del Constituyente inicial dentro del plazo establecido en el contrato, una vez cumplido el punto de equilibrio del fideicomiso de procederá con la entrega de los recursos al Constituyente inicial.

El 27 de julio de 2016 "Fideicomiso Príncipe Harry V.R." Proyecto Inmobiliario Príncipe Harry de la Urbanización Villa del Rey.

**26 - DERECHOS FIDUCIARIOS****FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y GARANTÍA MB**

La compañía es titular del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía MB, que le dan derecho al remanente del patrimonio fideicomitido una vez que se haya cumplido con el objeto del fideicomiso.

El fideicomiso fue constituido el 23 de diciembre de 2014 entre Meisterblue S.A. como Constituyente y/o Beneficiaria del Remanente, las compañías Dismedsa S.A., Corporacion Samborondon S.A. Corsam, Corporacion Celeste S.A. Corpacel como Beneficiarias Acreedoras y Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como la fiduciaria.

Meisterblue S.A. es titular de varios cuentas por cobrar contra la compañía de nacionalidad panameña BOSSIER SERVICES INC., por un valor de \$ 17.501.654,92 y sus respectivas garantías en la forma de prendas sobre las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. de propiedad de BOSSIER SERVICE INC, prenda que incluye el derecho a recibir los dividendos para amortizar las obligaciones y que durante la vigencia del fideicomiso será ejercido por la Constituyente.

BOSSIER SERVICES INC., acepta transferir, con derecho a recuperar, el dominio de las acciones de las compañías BLUEDREAM S.A., SUNPOP S.A., y FACELAW S.A. que se encuentran prendadas a favor de la Constituyente, con la finalidad de que los aporte al fideicomiso para que los dividendos que generen generen las acciones sirvan como fuente de pago de las obligaciones antes referidas.

## 26 - DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

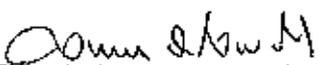
Las instrucciones impartidas por las beneficiarias a la fiduciaria son:

- Cobrar las acreencias contra la compañía BOSSIER SERVICE INC.
- Ejercer el derecho del voto que le confieren las acciones para que las emisoras de las mismas realicen su activo, y con el producto del mismo repartan dividendos al fideicomiso para extinguir las acreencias.
- Destinar los recursos recibidos en pago de las acreencias, para atender las obligaciones con las compañías beneficiarias acreedoras.
- Una vez extinguida las cuentas por cobrar contra BOSSIER SERVICE INC. transferir las acciones a esta última.

## 27 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

### CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN COMO EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO

Con fecha 11 de marzo de 2017, se canceló en el Catastro Público del Mercado de Valores la inscripción de la Compañía como Emisor Privado del Sector No Financiero, así como los valores emitidos por \$5.000.000.

  
Ing. Jaime Granados Mutis  
Gerente General

  
CPA. Mirya Gandelario  
Contadora