

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@rasonu.org

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2016

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

1. Opinión

He auditado los Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016, Estado de Resultado, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. al 31 de diciembre del 2016; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. Fundamento de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en

funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicaré mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.
- Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

El informe con los contenidos de la Resolución SC.SG.DRS.G.14.005 y publicada en el Registro Oficial 209 del 21 de marzo del 2014, como también en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emiten por separado.

Guayaquil, 26 de Abril del 2017.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530

Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

ESF 1 DE 2

INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	682.103,29	201.858,10
Activos Financieros	6	455.443,20	451.307,18
Activos por Impuestos Corrientes	7	311.240,65	239.838,63
Inventarios	8	1.816.039,53	8.801.774,32
Total Activos Corrientes		3.264.888,67	9.724.878,23
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	9	11.810,25	8.701,44
Inversiones No Corrientes	10	552.487,77	316.494,86
Activos Financieros	11	1.172.151,06	60.670,95
Total Activos No Corrientes		1.736.529,08	388.868,25
TOTAL DE ACTIVOS		5.001.416,75	10.110.746,18

ESF 2 DE 2

INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2016	2015
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	833.617,07	1.615.044,70
Obbligaciones con Instituciones Financieras	13	0,00	11.589,51
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	14	0,00	23.455,45
Beneficios a los Empleados	15	46.718,29	35.003,69
Provisiones	16	84,42	0,00
Ingresos Diferidos	17	1.319.869,20	4.493.375,65
Total Pasivos Corrientes		2.200.288,97	6.178.468,90
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	18	570.203,52	1.934.317,51
Obbligaciones con Instituciones Financieras	19	1.460.155,48	886.018,06
Provisiones	20	354.770,83	750.074,79
Total Pasivos No Corrientes		2.385.129,83	3.570.410,36
TOTAL DE PASIVOS		4.585.398,80	9.748.879,26
PATRIMONIO			
Capital Social	21.1	100.000,00	100.000,00
Reservas	21.2	13.331,25	13.331,25
Resultados Acumulados	21.3	248.634,67	194.589,69
Resultado del Ejercicio	21.4	54.151,23	63.947,98
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		416.017,15	361.868,92
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		5.001.416,75	10.110.746,18

Elaborado por:

Alejandra García Macías
 Alejandra García Macías - Contador General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.

Aprobado por:

Ing. Alberto Valverde Farfán
 Ing. Alberto Valverde Farfán - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMO COST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos de Actividades Ordinarias	4.805.027,79	6.216.988,27
Otros Ingresos Ordinarios	0,00	0,00
(-) COSTO DE VENTA		
Costo de Venta	-4.911.823,36	-2.458.449,22
(*) Utilidad Bruta en Ventas	593.104,43	3.778.539,05
(+) Otros Ingresos	0,00	85.823,37
(-) GASTOS		
(-) Gastos de Venta	-43.973,13	-68.105,09
(-) Gastos de Administración	-418.563,16	-3.883.983,74
(-) Gastos Financieros	-5.635,00	-2.010,37
(-) Otros Gastos	-13.861,36	-4.019,88
Total de Gastos	-480.032,65	-3.758.119,02
(*) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias	113.071,78	108.243,40
(-) Participación a Trabajadores	-16.960,77	-15.836,51
(-) Impuesto a las Ganancias	-41.859,76	-38.358,91
(*) Utilidad Neta del Ejercicio	54.151,23	53.947,98
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año	0,00	0,00
(*) Resultado Total Integral del Año	54.151,23	53.947,98

Elaborado por:

Alejandra García Macías
 Alejandra García Macías - Contador General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Aprobado por:

Ing. Alberto Valverde Farfán
 Ing. Alberto Valverde Farfán - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de B.C.A.)

	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Clave Reservas Integrais	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR							
Saldo del Período Inmediato Anterior	100.000,00	0,00	13.331,25	0,00	194.586,69	53.947,98	381.866,92
Cambios en Políticas Contables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Corrección de Errores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	100.000,00	0,00	13.331,25	0,00	194.586,69	53.947,98	381.866,92
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	53.947,98	-53.947,98	0,00
Otros Cambios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	54.151,23	54.151,23
Total Cambios del Año en el Patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	53.947,98	203,25	54.151,23
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	100.000,00	0,00	13.331,25	0,00	248.534,67	54.151,23	416.017,15

Elaborado por:

Alfrenda García Mejía
 Adjunta Gerente de Contables Generales
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

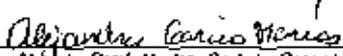
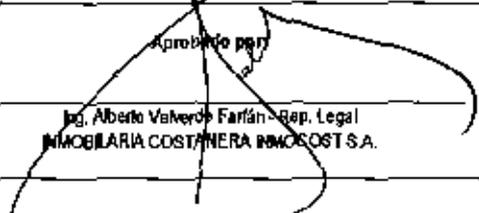
Aprobado por:

[Firma]
 Ing. Alberto Valencia Ferrán, Resp. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(*) Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	4.802.873,04	8.208.308,67
(-) Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedoras por suministro de bienes y/o servicios	2.392.064,12	8.662.425,51
Pagos a empleados	-326.303,24	-353.392,10
Pagos por primas de seguro	-6.417,25	-5.241,00
Otros pagos por actividades de operación	-158.637,93	-3.423.118,72
(-) Intereses pagados	-5.635,00	-2.010,37
(*) Intereses cobrados	0,00	0,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-65.415,23	-50.677,42
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-3.711.179,08	7.415.324,28
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	3.021.448,43	1.012.289,30
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(-) Adquisición de Participaciones No Controladoras	-235.972,81	-316.184,86
(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	-8.470,19	-684,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-1.111.480,41	125.078,09
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	-1.355.923,41	-491.802,77
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(*) Aporte en efectivo por aumento de capital	0,00	0,00
(*) Financiación por préstamos a largo plazo	850.000,00	802.782,70
(-) Pago de préstamos	-275.882,58	-1.650.000,00
(-) Pago de pasivos por arrendamientos financieros	0,00	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-1.758.418,15	-1.576.618,32
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	-1.186.280,73	-1.823.863,62
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	460.245,19	-1.003.287,09
(*) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	201.858,10	1.205.125,19
(-) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	682.103,29	201.868,10

Elaborado por:	Aprobado por:
 Alejandra García Macías - Contador General INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.	 Jg. Alberto Valverde Farfán - Rep. Legal INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. fue constituida el 08 de Febrero del 1993 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2016, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 23 de marzo del 2017.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.008 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran.

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcozas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente 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.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2016 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el anticipo que fue mayor que el valor del 22% de las utilidades gravables.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

~~4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO~~

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de Interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe

cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
Caja Chica	A	650,00	450,00
Bancos	B	681.453,29	201.409,10
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		682.103,29	201.859,10

A Caja Chica	650,00
Caja Chica-Custodia Gabriela Marin (Recepcion)	500,00
Caja Chica-Custodia Damaris Miranda (Compras)	150,00
B Bancos	681.453,29
Banco Bolivariano (Panamá)	13.620,00
Banco Bolivariano	256.384,99
Banco del Pacífico	111.096,65
Banco del Pichincha	254.123,97
Banco Guayaquil	12.002,62
Mutualista Pichincha	1.781,61
Produbanco	30.443,25

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
CxC Comerciales No Relacionados	C	409.088,61	407.033,66
CxC Comerciales Relacionados	D	39.777,01	39.777,01
Otras CxC a No Relacionadas	E	6.577,58	4.496,31
Total Activos Financieros		455.443,20	451.307,18

C CxC Comerciales No Relacionados	409.088,61
Cta. X Cobrar Cte.	
Alberto Barrera Miño -Torrecludad-Mvb	177.109,47
Hidalgo Cedeño Wilson - Colinas del bosque	2.880,99
Instalaciones Electromecanicas Inesa	9.278,13
Cta. X Cobrar	
Fidelcomiso Costa Brisa	167.049,22
Balearia Fideicomiso Mercantil	3.844,24
Construccion Matute Jimenez Construmaji S.A.	5.951,89
Castillo Cumbicus Diana Lady	695,27
Malestina Alfredo	1.100,00
Fidelcomiso Condominios Isla Blanca	20.514,52
Obelix S.A. - Isla Blanca	500,00
Núñez López Ana María	164,89
D CxC Comerciales Relacionados	39.777,01
Lemiten S.A.	
E Otras CxC a No Relacionadas	6.577,58
CxC Préstamo Empleados	
Lindeo Apolinario Oscar Galo	2.400,00
Noboa Ortega Angelo Isaac	1.224,66
Peña Becerra Yomar Karolina	640,00
Marín Silva Braddy Gabriela	637,50
Saavedra Espín Jimmy Silvano	334,05
Fuentes Briones Norma Julia	350,40
Otros	990,97

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, es la siguiente:

	2016	2015
Crédito Tributario MA	294.222,95	212.975,33
Crédito Tributario Imp. A la Renta	17.017,70	26.963,30
Total Activos por Impuestos Corrientes	311.240,65	239.938,63

8. INVENTARIOS

La composición de los Inventarios, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
Obras/Inmuebles en construcción para la venta	F	1.816.099,53	8.734.148,41
Obras/Inmuebles terminadas para la venta		0,00	97.627,91
Total Inventarios		1.816.099,53	8.831.774,32

F Obras/Inmuebles en construcción para la venta	1.816.099,53
Colinas de Bosque - Inmueble	690.070,82
Colinas de Bosque - Villa modelo S-6	60.022,83
Colinas de Bosque - Villa 1	6.478,38
Colinas de Bosque - Villa 2	3.164,60
Colinas de Bosque - Villa 3	3.237,26
Costabrisa - Caja	44.634,02
Costabrisa - Villas	620,67
Isla Blanca - Condominio	314.733,28
Isla Blanca - Condominio 2da etapa	30.061,71
Balearia - Ceramiento	63.523,97
Balearia - Fideicomiso	45.895,47
Pino Terán - Anteproyecto	1.143,63
Auba Luis Jiménez - Anteproyecto	4.983,95
Costo De Producción (Otras obras en proceso)	527.508,74

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	Adiciones		Deducciones		2015
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
Depreciables						
Máquinaria, Equipo, Instalaciones y Adecuaciones	1.450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.450,00
Muebles y Enseres	10.974,70	156,00	0,00	0,00	0,00	10.618,70
Equipos de Computación	2.158,00	2.158,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Propiedades, Planta y Equipo	13.753,19	8.156,19	0,00	0,00	0,00	7.597,00
Total de PPE Depreciables	28.336,89	8.470,19	0,00	0,00	0,00	19.865,70
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-16.425,64	0,00	-5.261,38	0,00	0,00	-11.164,26
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-16.425,64	0,00	-5.261,38	0,00	0,00	-11.164,26
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	11.910,26	8.470,19	-5.261,38	0,00	0,00	8.701,44

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de los Inversiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	Adiciones		Deducciones		2015
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
Otros Derechos Representativos de Capital G	562.467,77	235.972,91	0,00	0,00	0,00	316.494,86
(-) Deterioro Acumulado de Inversiones No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Inversiones No Corrientes	562.467,77	235.972,91	0,00	0,00	0,00	316.494,86

G Otras Inversiones a Largo Plazo	562.467,77
Fideicomiso Costa Brisa	291.074,35
Fideicomiso Mercantil Balearia	261.393,42

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de los Activos Financieros No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
CxC Comerciales No Relacionados	H	850.000,00	60.670,66
Otras CxC a Relacionadas	I	288.819,97	0,00
Otras CxC a No Relacionadas	J	33.331,09	0,00
Total Activos Financieros No Corrientes		1.172.151,06	60.670,66

H CxC Comerciales No Relacionados	860.000,00
Fideicomiso Condominios Ista Blanca	850.000,00
I Otras CxC a Relacionadas	288.819,97
Costapromo S.A.	288.819,97
J Otras CxC a No Relacionadas	33.331,09
Anticipos Efectuados	
Valverde Farfan Ider	30.000,00
Oscar Galo Lindao Apolinario	13,28
Valverde Balda Daniel	21,76
Keramikos S.A.	179,44
Duarte Tobar Boot Walter	1.500,00
Cayamba Bustamente Angel Gustavo	351,41
Distribuidora de Lubrifas Hecadu S.A.	9,07
Cirilo Bonilla	350,00
Fuentes Fabara Aurelio Virgilio	180,00
Alberto Elio Valverde Farfan	526,13
Jiménez Guzman Lupe Janet	200,00

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
CxP Comerciales No Relacionados	K	241.722,41	447.618,11
CxP Comerciales Relacionados	L	115.604,23	221.395,84
Otras CxP a No Relacionadas	M	478.290,43	946.030,75
Total Ctas y Doc por Pagar		833.617,07	1.615.044,70

K CxP Comerciales No Relacionados	241.722,41
Barrera Valverde Jose Alberto	33.388,58
Importadora Vega S.A.	4.495,71
Baragan Flores John Jose	16.482,17
Keramikos S.A.	7.485,18
Chubb Seguros Ecuador S.A.	5.910,51
Herrera Diaz Jonihesan	6.072,09
Bernal Duque Juan Carlos	34.126,39
Contreras Gallardo Alexandra Elizabeth	19.388,98
Dolmen S.A.	9.431,45
Jorge Manzano Vela	5.106,47
Alicon S.A.	3.504,91
Hemaprove S.A.	17.316,08
Soinsa - Ecuador S.A.	3.358,91
Montalcorp S.A.	2.360,00
Otros	73.288,99
L CxP Comerciales Relacionados	115.604,23
Marcia Valverde Farfan	83.109,45
Alberto Elio Valverde Farfan	32.494,78
M Otras CxP a No Relacionadas	478.290,43
Otras Cta. Fondo/Granda	44.727,26
Consulambiente Cia Ltda	16.945,33
Tablelec S.A.	4.859,12
Castillo Cumbicus Diana Lady	2.530,54
Perfield S.A.	2.050,41
Simón Bolívar Briones Marquez	1.431,51
Ayauca Palmay Lorena Cecibel	3.853,42
Otros	13.058,93
Otras Cta. Trueques.X Pagar	411.373,36
Keramikos S.A.	33.036,71
Dolmen S.A.	45.415,70
Hemaprove S.A.	10.852,72
Núñez López Ana - Isla Blanca	72.447,03
Anaqueles y Diseños Anadisa S.A.	37.635,89
Ascensores Internacionales Interelevators Cia. Ltda.	20.641,22
Otros	191.344,08
Obligaciones Tributarias	18.694,46
Retenciones en la Fuente	9.376,47
Retenciones del IVA	10.317,99
Nómina por pagar	486,36

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	2015
Banco Pacifico	0,00	11.989,51
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	0,00	11.989,51

14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 22%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2016	2015
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	113.071,78	106.243,40
Participación a Trabajadores	-16.960,77	-15.936,51
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	13.861,36	3.328,77
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	109.972,37	93.635,66
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	24.193,92	20.599,85
Anticipo Determinado	41.959,78	38.358,89
(+) Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	4.837,32	23.455,45
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	18.347,18	0,00
(-) Crédito Tributario de años anteriores	3.507,84	0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	0,00	23.455,45
Saldo a Favor	17.017,70	0,00

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	2015
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	16.960,77	16.218,19
Obligaciones con el IESS	15.631,36	17.600,97
Otros Beneficios a Empleados	14.126,13	10.891,09
Total Beneficios a Empleados	46.716,26	44.710,25

16. PROVISIONES CORRIENTES

La composición de las Provisiones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	2015
Otras Provisiones	64,42	0,00
Total Provisiones Corrientes	64,42	0,00

17. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los Ingresos Diferidos, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	2015
Anticipo de Clientes	1.319.869,20	4.493.375,65
Total Ingresos Diferidos	1.319.869,20	4.493.375,65

N Anticipos De Clientes	1.319.869,20
Lewis Robert 1-D Torrecludad	27.341,43
Machare Salfos Bernardino Alejandro S-16 Colinas I	2.000,00
Res. Monica Morella Tobar 7-I Torrecludad	54.013,99
Yu Qi Jun Torrecludad 4-I	16.312,82
<hr/>	
Fidelcomiso Condominios Isla Blanca	398.267,43
Contrato C.1 Costa Brisa (Mz 3213-01)	177.808,06
Laura Sánchez Farfan 5-1 Torrecludad	49.977,82
Janeth Sacks 5-1 Torrecludad	49.977,63
Res. Johana Arteaga Rizzo S.29 Colinas Del Bosque	32.078,14
Otros	512.092,08

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

	2016	2015
CxP Comerciales No Relacionados	570.203,52	670.000,00
Otras CxP a Relacionadas	0,00	1.264.317,51
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes	570.203,52	1.934.317,51

O CxP Comerciales No Relacionados	670.203,52
Doc. X Pagar Proveedores	
Blaz Knezevic /Pagare \$200.000,00 10% Vto. 21/02/2016	200.000,00
Blaz Knezevic /Pagare \$370.000,00 10% Vto 3/06/16	370.000,00
Prov. Por Pagar	
Galarza Quinde Wisthong Freddy	203,52

19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
Banco Bolivariano	P	850.000,00	0,00
Banco Pacifico	Q	610.155,48	886.018,06
Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP		1.460.155,48	886.018,06

P Banco Bolivariano

No. Operación	Valor	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa (Anual)
257249	850.000,00	mar-16	abr-19	9,63%

Q Banco del Pacifico

No. Operación	Valor	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa (Anual)
P40084446	100.000,00	jun-15	jun-17	9,76%
P40087820	376.845,10	ago-15	ago-17	9,76%
P40094513	225.900,00	abr-16	abr-17	9,76%
P40096363	274.100,00	jul-16	ago-16	9,76%

20. PROVISIONES NO CORRIENTES

La composición de las Provisiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es la siguiente:

		2016	2015
Otras Provisiones	R	354.770,63	750.074,79
Total Provisiones No Corrientes		354.770,63	750.074,79

R Otras Provisiones

Proveedores De Obra	19.768,43
Dirac. Tec. X Pagar	231.555,39
Prov. Comlsiones Vendedores	51.475,47
Gastos Legales	6.451,07
Provisiones Por Pagar	45.520,27

21. PATRIMONIO

21.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 2.500.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una.

21.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2016 el valor de la Reserva es de \$13.331,25.

21.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc. Al 31 de diciembre del 2016 queda con el valor de \$ 248.534,67.

21.4.- Resultados del Ejercicio

El resultado del ejercicio al 31 de diciembre del 2016 es de \$ 54.151,23.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2016 y el 23 de marzo del 2017, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.