

CONSTRUCTORA ALTAVISTACORP CIA. LTDA.
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La Compañía CONSTRUCTORA ALTAVISTACORP CIA. LTDA., se constituyó mediante escritura pública en Cuenca el 06 de marzo de 2015, e inscrita en el registro mercantil con el No. 239 el 13 de marzo de 2015, con un capital que asciende a US\$ 1.000,00 dividido en mil participaciones de un dólar cada una.

El domicilio principal está ubicado en la Provincia del Azuay, Cantón Cuenca.

2. OPERACIONES

CONSTRUCTORA ALTAVISTACORP CIA. LTDA.; tiene como objeto social la actividad empresarial de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, locales comerciales y terrenos.

3. POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros individuales adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales.

3.1. Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros presenta información comparativa respecto del período anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

• Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF

Según Resolución No. 09.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia

de Compañías; y la Resolución No. SC.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha preparado sus estados financieros sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.2. Bases de medición

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

3.3. Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

3.4. Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gasto informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Vida útil y valores residuales de los muebles, vehículos y equipos.

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de la vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a la obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere al software y equipo informático.

El valor residual y la vida útil de un activo se revisarán, como mínimo, al término de cada período anual y, si las expectativas difieren de las

estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo.

Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados.

La estimación de la Administración del OBD se basa en un número de supuestos críticos tales como tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios.

Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto del OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

3.5. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. CONSTRUCTORA ALTAVISTA CORP CIA. LTDA., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

3.6. Activos y pasivos Financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la compañía adquiriera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimientos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

3.6.1. Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

a. Activos Financieros

Cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado de activo.

El efectivo y los equivalentes en efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar a clientes, y la mayoría de las otras cuentas por cobrar caen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, ya que son operaciones efectuadas de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios por lo que no se incluyen operaciones de financiamiento.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía.

b. Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos, obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

3.6.2. Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada periodo. El valor en libros del

activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados integrales por función.

3.7. Instalaciones, Muebles, vehículos y equipos

Son reconocidos como inmuebles, muebles, vehículos y equipos aquellos bienes que se usan en la producción/prestación del servicio o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un periodo.

a. Muebles, vehículos y equipos

Los muebles, vehículos y equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

1. Medición en el reconocimiento inicial

Los muebles, vehículos y equipos se medirán inicialmente por su costo. El costo de los muebles, vehículos y equipos comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

2. Medición posterior

Los elementos de los muebles, vehículos y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual los muebles, vehículos y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los

activos se registran como gasto en los resultados integrales por función de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de muebles, vehículos y equipos se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados integrales por función.

3.8. Depreciación de los muebles, vehículos y equipos.

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos menos su valor residual. La depreciación de cada periodo se registra con cargo al resultado integral por función de cada periodo y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de los muebles, vehículos y equipos:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil (años)</u>	<u>Vida residual (%)</u>
Equipos de computación	3	0%
Maquinaria y equipos	5	0%
Vehículos	5	0%
Muebles y enseres	10	0%

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al momento final de cada periodo, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

3.9. Impuesto a las ganancias

La Compañía registrará el impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a pérdidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

a. Impuesto a las ganancias corriente.

El impuesto a las ganancias corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes

tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

b. Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

La Compañía no presenta ajustes por impuestos diferidos.

3.10. Acreedores comerciales y cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

3.11. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

3.12. Beneficios a los empleados

3.12.1. Beneficios a los empleados a corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

a. Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

b. Vacaciones del personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un periodo ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieran prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar a quince.

3.12.2. Beneficios post – empleo y por terminación

a. Beneficios post – empleo – desahucio.

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tiene la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal.

Las hipótesis empleadas en los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se efectúan con base en estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

En la entidad no se reconoce la provisión por jubilación patronal y desahucio por decisión de la junta directiva.

b. Beneficios de terminación

Son los beneficios a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía no reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto por decisión de la junta directiva.

3.13. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

a. Ingresos por actividades inmobiliarias

Los ingresos por la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, locales comerciales y terrenos.; se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del

período sobre el que se informa, indistintamente de la fecha de su facturación.

3.14. Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados integrales por función de acuerdo al criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

3.15. Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.16. Clasificación de saldos en corriente y no corriente.

El estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

3.17. Estado de resultados integrales por función

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período.

Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

3.18. Nuevas NIIF e Interpretaciones no adoptadas.

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2016. La Administración ha concluido que no han sido consideradas en la preparación de los estados financieros por no ser aplicables o porque siendo aplicables no tienen ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 14 (nueva)	Cuentas por regulaciones diferidas	1 de enero de 2016
NIIF 11 (enmienda)	Aclara la contabilización para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituya un negocio en conjunto	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 38 (enmienda)	Aclara los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
NIC 16 y NIC 41 (enmienda)	Aclara la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura	1 de enero de 2016
NIIF 5 y 7, NIC 19 y 34	Mejoramiento anual, ciclo 2012-2014 a esas normas	1 de enero de 2016
NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
NIC 27 (modificaciones)	Aplicación del método del patrimonio en estados financieros independientes (separados)	1 de enero de 2016
NIIF 10, 12 y NIC 28 (modificaciones)	Entidades de inversión; aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero de 2016
NIC 1 (modificaciones)	Iniciativa de revelación: Considera diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.)	1 de enero de 2016

Las siguientes NIIF, modificaciones e Interpretaciones emitidas entrarán en vigor para periodos que comienzan a partir del 1 de enero de 2017: la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Nombre</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIF 9 (nueva)	Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39	1 de enero de 2018

4. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgo

La Gerencia General y la máxima autoridad de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes, en base a una metodología de evaluación continua.

4.2. Riesgo financiero

4.2.1. Riesgo de liquidez

CONSTRUCTORA ALTAVISTACORP CIA. LTDA., se ha visto expuesta a un riesgo de liquidez, por lo que ha incurrido al financiamiento. Por lo cual la misma, considera este riesgo como medio.

4.2.2. Riesgo cambiario

CONSTRUCTORA ALTAVISTACORP CIA. LTDA., no asume el riesgo por tipo de cambio, ya que las operaciones que realizan son pactadas en dólares estadounidenses.

4.2.3. Riesgo operacional

CONSTRUCTORA ALTAVISTACORP CIA. LTDA., asume este riesgo en el caso que se presentaran contingencias propias de las negociaciones, en la parte que a ellos les compete, como puede ser el caso de cambios en las políticas gubernamentales que rigen la economía del Ecuador.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo en efectivo, es como sigue:

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2018</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2015</u>
Banco Del Austro	-	34.523
Banco Austro Cta. Ahorros No.0818751	3.587	-
Depósito A Plazo B. Bolivariano	200.000	-
	<u>203.567</u>	<u>34.523</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en el efectivo no existen restricciones para su uso.

6. DEUDORES COMERCIALES

El saldo de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
DEUDORES NO RELACIONADOS (a)	444,712,00	-
	<u>444,712,00</u>	<u>0</u>

Conformado por:

Subcuenta (a):

DEUDORES NO RELACIONADOS (b)	2016	2015
Sr. Paul Enrique Aguira Cuesta Dpto. b "a" P-3d5	90,000	-
Dr. Juan Andres Vicuña Dpto. Planta Baja Sa P3 D1	50,000	-
Sr. Julio Efraín Ortega Patiño Dpto. B "a" P-1 D1	6,000	-
Sr. Pablo Mateo Peña M. Dpto. B A P-1d3	16,667	-
Sra. Grace Ordóñez Armijos Dpto. B A 1pa D1	83,045	-
Sr. Wilson Giovanni Campuzano Dpto. b Torre N.2 D1	100,000	-
Sr. Juan Marcelo Almeida Alvarado Dpto. 2pa D1 Etapa 2	89,000	-
	<u>444,712</u>	<u>0</u>

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas; siendo la política de crédito máximo a 30 días.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se determinó deterioro porque contractualmente y como posición administrativa se ha indicado que todos los valores facturados se cobrarán.

7. PROVISIÓN DE CUENTAS INCOBRABLES

Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, se determina a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la compañía no provisiona dichas cuentas.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de otras cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
OTRAS RELACIONADAS (a)	48,681	-
OTRAS NO RELACIONADAS (b)	12,309	56,731
	<u>60,990</u>	<u>56,731</u>

Conformado por:

Subcuentas (a):

OTRAS RELACIONADAS (a)	2016	2015
Paul Vintimilla Ctas X Cobrar (deuda Celmarcorp)	47,541	-
Condominio Altavista	1,141	-
	<u>48,681</u>	<u>0</u>

Subcuenta (b):

OTRAS NO RELACIONADAS (b)	2016	2015
Anticipo Oscar Minchalo	1,100	2,200
Anticipo Fernando Palacios (planos)	2,900	17
Anticipo Geovanny Cornejo	-	70
Anticipo Katherine Osorio	-	400
Anticipo Horacio Coto	-	750
Anticipo Pablo Anas	-	2,647
Anticipo Vinicio Bernal	400	-
Anticipo Juan Diego Parista	-	502
Anticipos Comisiones Vtas Marcela S	-	250
Anticipo Oswaldo Yunga	-	6,590
Anticipo Manuel Vasquez	-	1,397
Anticipo Cahico	-	22,991
Anticipo Milton Zurita	-	5,239
Anticipo Luis Cota	-	4,150
Anticipo Maestros	-	550
Anticipo Alejandrina Barbacho	3,490	800
Anticipo Orlando Villamagua	4,000	6,218
Anticipo Codices	75	-
Anticipo Casatones	225	-
Anticipos Varios	585	-
Paul Vintimilla Abad Ctas X Cobrar	289	-
Prest. less Obreros	-	53
Anticipo Amalia Rizo Pres. Personal	150	-
	<u>12,309</u>	<u>56,731</u>

9. INVENTARIOS

Un resumen de la cuenta Inventarios al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
EDIFICIO ALTAVISTA	-	1,524,759
DÉPARTAMENTOS DISPONIBLES VENTA	1,303,481	-
EDIFICIO ALTAVISTA FASE II	919,270	-
	<u>2,252,751</u>	<u>1,524,759</u>

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El saldo de los otros activos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sr. José Cárdenas Velez Dpto 2pb	-	37,400
Ing. Sandra Washco Dpto. 5ta Tercera Plz	-	23,450
Sr. Juan Diego Pesantez Dpto 3pb	-	89,000
	<u>0</u>	<u>149,850</u>

11. ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE

A continuación un resumen de los activos no depreciables de la empresa:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terrano N.1	947,000	1,440,000
	<u>947,000</u>	<u>1,440,000</u>

12. INSTALACIONES, MUEBLES, VEHÍCULOS Y EQUIPOS

El movimiento de los muebles, vehículos y equipos, es como sigue:

Diciembre 31 de 2016

	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Costo:			
Equipo De Computación	1.265	1.275	3.040
Muebles y enseres	2.600	1.670	4.170
Total costo:	<u>4.365</u>	<u>1.570</u>	<u>7.210</u>
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Saldo al final del año
Depreciación acumulada:			
Equipo De Computación	(227)	(1.014)	(1.240)
Muebles y enseres	(130)	(391)	(521)
Total depreciación:	<u>(357)</u>	<u>(1.404)</u>	<u>(1.761)</u>
Total:	<u>4.008</u>	<u>166</u>	<u>5.449</u>

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos.

13. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las cuentas por pagar comerciales, son como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31 2015
ACREEDORES RELACIONADOS (a)	122.993	-
ACREEDORES NO RELACIONADOS (b)	-	36.969
	<u>122.993</u>	<u>36.969</u>

Conformado por:

Subcuenta (a):

ACREEDORES RELACIONADOS	2.016	2.015
Acreedores Varios	<u>122.993</u>	<u>-</u>
	<u>122.993</u>	<u>0</u>

Subcuenta (b):

ACREEDORES NO RELACIONADOS	2.016	2.015
Acreedores Varios	<u>-</u>	<u>36.969</u>
	<u>0</u>	<u>36.969</u>

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

14. OTROS DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros documentos y cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
A ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES, BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL (a)	349	57.116
OTRAS NO RELACIONADAS (b)	-	2.820
	<u>349</u>	<u>59.936</u>

Conformado por:

Subcuenta (a):

A ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES, BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL (a)	2.016	2.015
Diners Club Yc	214	-
Prestamo Sr. Pol Vintimilla Gastos Obra	-	49.198
Tarjeta Diners Sr. Pol Vintimilla	135	-
Tarjeta Mastercard Sr. Vintimilla	-	84
Anticipos Proveedores X Cruzar	-	7.834
	<u>349</u>	<u>57.116</u>

Subcuenta (b):

OTRAS NO RELACIONADAS (b)	2.016	2.015
Dtos Iess Trabajadores	-	159
Impuestos Por Pagar Sri	-	2.661
	<u>0</u>	<u>2.820</u>

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO

A continuación un resumen de las obligaciones locales que tiene la compañía:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sobregiros Ocasionales	6.069	-
	<u>6.069</u>	<u>0</u>

16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS CORRIENTES

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se calculara aplicando la tasa del 22%.

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de provisión para impuesto a las ganancias	71.872	(79.332)
15% participación a trabajadores	10.786	-
Utilidad después de la participación a trabajadores	61.177	(79.332)
Más: Gastos no deducibles	7.009	6.529
Menos: Diferencias Temporarias	14.561	-
Base imponible	53.625	(72.803)
Impuesto a las ganancias	11.798	-

17. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

El rubro de obligaciones a corto plazo por beneficios a los trabajadores al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
15% Participación Trabajadores	10.798	-
9.45% Aporte Personal	2.540	1.535
Aporte Patronal Iecy Secap	3.266	2.037
Fondo de Reserva	-	71
	16.602	3.642

(1) De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas.

18. ANTICIPO DE CLIENTES

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
José Cardenas Vetez Dpto -2do2	-	90.000
Ing. Sandra Washco Dpto, 5ta Tercera Pl	-	93.500
Sr. Juan Diego Pesantez Dpto. 3to	-	109.000
Sr. Paul Enrique Aguirre Cuesta Dpto. b "a" P-3d5	136.000	-
Dr. Juan Andres Vicuña Dep. Planta Baja Ba P-3 D1	131.000	-
Sr. Julio Efraín Ortega Patiño Dpto. B "a" P-1 Df	126.500	-
Sr. Pablo Mateo Peris M. Dpto. B A P-1d3	123.000	-
Sra. Grace Ordoñez Armas Dpto. B A 1pa D1	163.000	-
Sr. Wilson Giovanni Camuzano Dpto. Torre N.2 Df	105.000	-
Sr. Juan Marcelo Almeida Alvarado Dpto. 2pa D1 Etapa 2	109.000	-
	<u>892.500</u>	<u>292.500</u>

19. OTROS PASIVOS CORRIENTES

El rubro de otros pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos Proveedores X Cruzar	317	-
Impuestos Por Pagar Sri	3.425	-
	<u>3.742</u>	<u>0</u>

20. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

A continuación un resumen de la cuenta:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
A ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES, BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL (*)	<u>2.889.369</u>	<u>2.892.500</u>
	<u>2.889.369</u>	<u>2.892.500</u>

Conformado por:

Subcuenta (a):

A ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES, BENEFICIARIOS U OTROS TITULARES DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL (a)	2016	2015
PRESTAMOS SOCIOS LP X INVERSIÓN	1.448.369	1.252.500
PRESTAMO SOCIOS LP X COMPRA TERRENO	1.440.000	1.440.000
	<u>2.889.369</u>	<u>2.892.500</u>

21. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Un resumen del saldo de la cuenta es como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Préstamo Banco Del Austro Lp	-	200.000
Interes X Pagar Lp B Austro	-	2.657
	<u>0</u>	<u>202.657</u>

22. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 asciende a US\$ 1.000, el cual se encuentra suscrito y pagado de la siguiente forma:

SOCIO	VALOR USD \$	PARTICIPACIÓN %
Paul Esteban Vintimilla	300	30%
Valeria Vintimilla Ochoa	100	10%
Santiago Vintimilla Ochoa	100	10%
J. Pablo Jaramillo Tamariz	150	15%
J. Pablo Jaramillo Vintimilla	100	10%
UNION HOLDING UNHOLD CIA. LTDA.	130	13%
ASESORES JURIDICOS ASERJURIDICO CIA. LTDA.	120	12%

23. RESERVAS

De acuerdo a la Ley de Compañías, en el Art. 109 el porcentaje para la creación del fondo de reserva en el caso de Compañías de Responsabilidad Limitada es de un 5% de las Utilidades Líquidas, el mismo que se reservará hasta que alcance por lo menos el 20% del capital de la empresa.

24. RESULTADOS ACUMULADOS.

El saldo de las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la compañía tuvo pérdida en su ejercicio anterior.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

El detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

Años terminados en Diciembre 31.	2.016	2.015
Venta Departamentos Edif. Altavista Fase 1	1.506.354	-
	<u>1.506.354</u>	<u>0</u>

26. OTROS INGRESOS

A continuación un resumen de los ingresos no operacionales de la compañía:

Años terminados en Diciembre 31.	2.016	2.015
Intereses Ganados En Depósitos	68	-
Ingresos X Diferencias Cobros	3	-
	<u>71</u>	<u>0</u>

27. COSTO DE VENTAS

A continuación un resumen de la cuenta:

Años terminados en Diciembre 31.	2.016	2.015
Compras Netas Materia Prima	1.240.057	-
Gastos Servicios Básicos Obra Y Dep. En Venta	1.590	-
	<u>1.241.647</u>	<u>0</u>

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS

El detalle de los gastos administrativos por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

<u>Años terminados en Diciembre 31.</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Sueldo Unificado Administración	82.957	23.439
Beneficios Sociales	8.386	6.688
Aporte Patronal-Iecap-socap Administración	14.415	2.847
Honorarios Profesionales	11.939	8.876
Depreciaciones Activos Fijos	1.404	357
Publicidad Pagada	6.751	4.685
Consumo Combustibles Y Lubricantes	3.141	2.086
Gastos de Gestión	1.408	1.526
Alfondo Oficina	12.000	-
Suministros, Materiales y Repuestos	823	568
Mantenimiento y Reparaciones	1.382	1.218
Seguros	-	217
Impuestos, Contribuciones y Otros	18.440	19.150
Comisiones Por Venta Dptos.	14.433	-
Iva Que Se Manda Al Gasto	5	-
Servicios Básicos	6.538	1.078
Otros Gastos	7.272	4.464
	<u>191.406</u>	<u>78.211</u>

29. GASTOS FINANCIEROS

El detalle de los gastos financieros por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, son los siguientes:

<u>Años terminados en Diciembre 31.</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Servicios Bancarios	1.400	565
Intereses Financieros	-	358
	<u>1.400</u>	<u>1.121</u>

30. SANCIONES

30.1. De la Superintendencia de Compañías

No se han aplicado sanciones a la Compañía, a sus Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016.

30.2. De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016.