

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

MODELO DE ESTADOS FINANCIEROS NIIF 2016

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral:	4
Estado consolidado del flujo del efectivo	5-6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas

NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares

NOTAS:

1. El listado anterior incluye las notas a los estados financieros de mayor aplicación en el Ecuador.
2. La referencia a los párrafos de las normas y las notas explicativas resaltadas deberán ser eliminadas cuando se prepare el informe definitivo.

CONSTRUCTORA PACIFICHOMES CIA.LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	2.016	2.015
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	913.75	966.28
Cuentas por cobrar	7	138.55	
Total activos corrientes		1.052.30	966.28
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Terreno		23.095.50	23.095.50
Propiedad, Planta y Equipo			
Vehículos, Equipo de transporte caminero y móvil		15.000.00	
(-) Depreciación Acumulada de Propiedades, Planta y Equipo		-2.750.00	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		35.345,50	23.095,50
Total activos		36.397.80	24.061.78
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes			
A Accionistas, Socios, Participes, Beneficiarios u Otros Titulares de Derechos Representativos de Capital		635.50	600.00
Otras no relacionadas Locales		80.15	240.58
Total pasivos		715.65	840.58

PATRIMONIO:

Capital	12	38.500.00	400.00
Aportes de Socios, Accionistas para Futura Capitalización			23.095.50
Resultados Acumulados	-	274.30	0
Pérdida del Ejercicio		-2.543.55	-274.30
Total patrimonio		35.682.15	23.221.20
TOTAL		36.397.80	24.061.78

Ver notas a los estados financieros

Mónica Plaza Obando
GERENTE GENERAL

Rodolfo Obando S.
CONTADOR GENERAL

CONSTRUCTORA PACIFICOHOMES CIA.LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016**

	Notas	2.016	2.015
INGRESOS			
Ventas	12	550	0
		550	0
EGRESOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS		-343.55	-274.30
DEPRECIACIONES		-2.750.00	
Pérdida del ejercicio		-2.543.55	-274.30

Mónica Plaza Obando
GERENTE GENERAL

Rodolfo Obando S.
CONTADOR GENERAL

Ver nota los estados financieros

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016**

	Notas	2.016	2.015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		550	0
Pagos a proveedores y a empleados		-426	0
Otras entradas (salidas) de efectivo		-252	-34
Impuesto a la renta		0	0
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación		-128	-34
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de activos financieros		0	0
Inversiones en asociadas		0	0
Adquisición de propiedades, planta y equipo		-12.250	-23.096
Precio de venta de propiedades, planta y equipo			
Adquisición de propiedades de inversión			
Precio de venta de propiedades de inversión			
Otras entradas (salidas) de efectivo		12250	23096
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		0	0
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos y otros pasivos financieros			
Dividendos pagados a los propietarios			
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento		0	0
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		-128	-34
SalDOS al comienzo del año		966	1000
SALDOS AL FIN DEL AÑO		838	966

Mónica Plaza Obando
GERENTE GENERAL

Ver notas a los estados financieros

Rodolfo Obando S.
CONTADOR GENERAL

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO PREVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016

	2.016
Resultado Integral Total	2.750
Depreciaciones/ Amortizaciones	2.750
Provisión Impuesto a la renta	0
Provisión cuentas incobrables	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos de operaciones</u>	
Aumento (Disminución) Cuentas por Cobrar	139
Aumento (Disminución) Inventarios	0
Aumento (Disminución) Cuentas por Pagar	-125
Aumento (Disminución) Otras Cuentas por Pagar	
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	2764

Mónica Plaza Obando
GERENTE GENERAL

Rodolfo Obando S.
CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA PACIFICHOMES CÍA. LTDA., es una compañía limitada constituida en el Ecuador.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la construcción.

Las políticas contables que se utiliza son consistentes en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento¹

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

Los estados financieros de CONSTRUCTORA PACIFICHOMES CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los cuales fueron emitidos por la Compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2.013. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de CONSTRUCTORA PACIFICHOMES CÍA. LTDA, al 31 de diciembre del

¹Incluye las revelaciones de adopción por primera vez de las NIIF.

2016 y 2015, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de CONSTRUCTORA PACIFICHOMES CÍA. LTDA, comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral², de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.4 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.4.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo

²Incluir la referencia al estado de resultados y de resultado integral, si la Compañía presenta por separado estos dos estados.

de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.4.2 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.5 Reconocimiento de ingresos

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.

2.5.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.5.2 Prestación de servicios

- Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;
- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de

- servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,
- Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

2.6 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.7 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.

2.8 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.9 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.9.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.9.2 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4.2 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

Se incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31.12.2016	31.12.2015
Efectivo y bancos	914	966

Total	914	966
--------------	------------	------------

5. INVENTARIO

	31.12.2016	31.12.2015
Inventarios	0	0
Total	0	0

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	31.12.2016	31.12.2015
Activos por Impuestos Corrientes	0	0
Total	0	0

7. CUENTAS POR COBRAR

	31.12.2016	31.12.2015
Cuentas por Cobrar	139	0
Total	139	0

8. CUENTAS POR PAGAR

	31.12.2016	31.12.2015
Cuentas por pagar	716	841
Total	716	841

9. INGRESOS DIFERIDOS

	31.12.2016	31.12.2015
Ingresos diferidos	0	0
Total	0	0

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que

pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de Finanzas Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

11.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que en la Compañía mantienen préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

11.3 Riesgo de liquidez

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

11.4 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

11. PATRIMONIO

12.1 Capital Social

El capital social autorizado consiste de 38.500.00.³

El resumen de capital es como sigue:

	31.12.2016	31.12.2015
Capital Social	38.500	400
Total	38.500	400

12.2 Acciones ordinarias

1.- Julien Merineau propietario de 19.250 participaciones sociales de un dólar de valor cada una, equivalente a \$19.250 (50%).

2.- Michel Ladouceur, propietario de 19.250 participaciones sociales de un dólar de valor cada una, equivalente a \$19.250 (50%).

12.3 Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Legal⁴ - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo - Surge de la revaluación de terrenos y edificaciones. Al momento de la venta o utilización del terreno o las edificaciones, la porción de la reserva de revaluación de propiedades que se relaciona con ese activo, la cual es efectivamente realizada, se transfiere directamente a las utilidades retenidas.

Reserva de Revaluación de Inversiones - Representa las ganancias y pérdidas acumuladas que surgen de la valuación de las inversiones

³Cuando es una compañía limitada no son acciones, son participaciones.

⁴Para compañías limitadas.

disponibles para la venta que han sido designadas al valor razonable con cambio en otro resultado integral

12. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía (excluyendo los ingresos provenientes de inversiones) es como sigue:

	2.016	2.015
Ingresos provenientes de ventas	550	0
Otras Rentas	0	0
Total	550	0

13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA⁵

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2.016	2.015
Costo de ventas	0	0
Gastos de administración	3.094	274
Total	3.094	274

Un movimiento de la cuenta es como sigue:

	2.016	2.015
Inventario Inicial	0	0
Compras de materia prima	0	0
(-) Inventario final de productos	0	0
Total	0	0

⁵Incluir esta nota si la Compañía elige la clasificación de costos y gastos en el estado de resultados basada en la función de los mismos.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2.016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2.017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.