

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

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA
COSTAPROMO 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
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

1. Opinión

He auditado los Estados Financieros de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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.

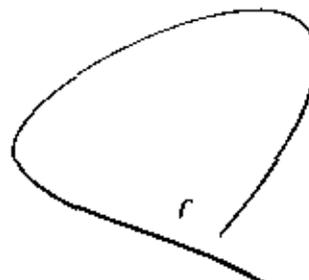
- Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre 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.DSG.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 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 Nájera
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

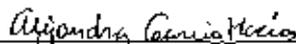
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	47.881,57	132.649,87
Activos Financieros	6	48.895,80	97.933,46
Activos por Impuestos Corrientes Inventarios	7 8	70.279,74 136.324,55	117.669,35 131.699,67
Total Activos Corrientes		305.181,86	479.952,35
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	9	273.989,61	1.072,86
Inversiones No Corrientes	10	361.614,39	361.614,39
Activos Financieros	11	6.657,49	1.282.966,31
Total Activos No Corrientes		642.441,49	1.625.853,68
TOTAL DE ACTIVOS		947.623,35	2.105.805,91

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

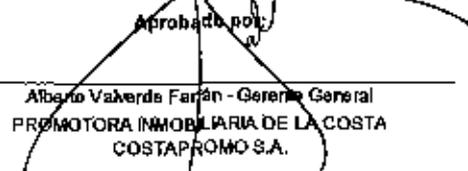
	NOTAS	2016	2015
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	3.940,84	7.257,99
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	13	0,00	1.730,32
Beneficios a los Empleados	14	3.289,41	4.704,96
Ingresos Diferidos	15	69.006,68	30.568,66
Total Pasivos Corrientes		76.236,91	44.259,93
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	16	378.536,72	698.577,46
Obligaciones con Instituciones Financieras	17	0,00	888.192,17
Provisiones	18	47.051,73	2.924,00
Total Pasivos No Corrientes		425.588,45	1.567.863,63
TOTAL DE PASIVOS		499.825,36	1.631.843,48
PATRIMONIO			
Capital Social	19.1	50.000,00	50.000,00
Reservas	19.2	17.834,59	17.834,59
Resultados Acumulados	19.3	377.843,97	405.319,28
Resultado del Ejercicio	19.4	2.098,23	708,58
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		447.776,79	473.862,45
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		947.603,15	2.105.805,91

Elaborado por:



Alejandra García Macías - Contador General
 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA
 COSTAPROMO S.A.

Aprobado por:



Alberto Vaverde Farfán - Gerente General
 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA
 COSTAPROMO S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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	367.745,85	183.302,91
Otros Ingresos Ordinarios	0,00	9,84
(-) COSTO DE VENTA		
Costo de Venta	-117,79	-6.468,25
(=) Utilidad Bruta en Ventas	367.628,06	176.844,50
(*) Otros Ingresos	0,00	53.827,70
(-) GASTOS		
(-) Gastos de Venta	-162.871,25	-12.597,83
(-) Gastos de Administración	-148.683,26	-186.250,48
(-) Gastos Financieros	-31.155,24	-20.877,41
(-) Otros Gastos	-16.277,52	-658,60
Total de Gastos	-358.987,27	-220.182,32
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias	6.640,79	10.463,88
(-) Participación a Trabajadores	-1.296,12	-1.573,48
(-) Impuesto a las Ganancias	-5.246,44	-8.207,82
(=) Utilidad Neta del Ejercicio	2.098,23	708,68
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año	0,00	0,00
(=) Resultado Total Integral del Año	2.098,23	708,68
<p>Elaborado por: <i>Alejandra García Macías</i> Alejandra García Macías - Contador General Costapromo S.A.</p> <p>Aprobado por: <i>Albino Valverde Ferrán</i> Albino Valverde Ferrán - Gerente General Costapromo S.A.</p>		

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR							
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	50.000,00	0,00	17.834,59	0,00	405.319,25	708,58	473.862,45
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	50.000,00	0,00	17.834,59	0,00	405.319,25	708,58	473.862,45
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Aportes Futura Capitalización	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Distribución de Dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.183,89	0,00	-28.183,89
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	708,56	-708,58	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.088,23	2.088,23
Total Cambios del Año en el Patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	-27.475,31	1.389,55	-26.085,85
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	50.000,00	0,00	17.834,59	0,00	377.843,97	2.089,23	447.776,79

Elaborado por:

Alexandra Conzatti Knaus
 Alejandra Conzatti Knaus - Contador General
 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA
 COSTAPROMO S.A.

Aprobado por:

[Firma]
 Alberto Valverde Fajón - Gerente General
 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA
 COSTAPROMO S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 venta de bienes y/o prestación de Servicios	416.187,38	463.489,75
Otros Ingresos de actividades ordinarias	0,00	9,84
Otros cobros por actividades de operación	0,00	53.827,70
(-) Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	-10.073,45	-177.534,02
Pagos a empleados	-107.845,94	-129.027,83
Pagos por primas de seguro	0,00	0,00
Otros pagos por actividades de operación	-222.808,68	-72.309,71
(-) Dividendos pagados	0,00	0,00
(*) Dividendos cobrados	0,00	0,00
(-) Intereses pagados	-31.155,24	-20.877,41
(*) Intereses cobrados	0,00	0,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-8.935,31	-10.515,57
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	98.616,17	-41.347,72
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	134.084,86	66.899,23
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(*) Venta de Acciones en Subsidiarias	0,00	0,00
(-) Adquisición Acciones en Subsidiarias	0,00	0,00
(-) Adquisición de Participaciones No Controladoras	0,00	-54.127,70
(*) Otros Cobros por la Venta de Acciones	0,00	0,00
(*) Venta de Propiedades, Planta y Equipos	0,00	508,59
(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	-282.915,00	0,00
(*) Venta de Activos Intangibles	0,00	0,00
(-) Adquisición de Activos Intangibles	0,00	0,00
(*) Venta de Otros Activos a Largo Plazo	0,00	0,00
(-) Adquisición de Otros Activos a Largo Plazo	0,00	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	1.229.124,93	1.815.769,55
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	945.209,93	1.763.149,48
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
(*) Aporte en efectivo por aumento de capital	0,00	0,00
(*) Financiación por préstamos a largo plazo	0,00	0,00
(-) Pago de préstamos	-388.182,17	-1.781.817,93
(-) Pago de pasivos por arrendamientos financieros	0,00	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-275,911,01	-51.193,11
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	-1.164.083,18	-1.813.010,94
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	-84.788,30	16.035,74
(*) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	132.549,87	116.614,13
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	47.761,57	132.649,87

Elaborado por:

Alejandra García Machas

Alejandra García Machas - Contador General
 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO
 S.A.

Aprobado por:

Alberto Valverde Carrión - Gerente General
 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO
 S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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

Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. fue constituida el 10 de Octubre del 1997 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a las Actividades de 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.09.006 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 pasivos 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 cortados 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 cortados 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.- 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, Barcasas 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 el 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.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

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

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

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.

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:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- **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 afectos 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
Bancos	A 47.861,57	132.649,87
Inversiones Temporales	0,00	0,00
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	47.861,57	132.649,87

A Efectivo y Equivalente de Efectivo	47.861,57
Banco Bolivariano	41.032,79
Banco del Pacífico	1.852,65
Banco de Guayaquil	3.064,88
Mutualista Pichincha	1.911,25

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	B 48.078,47	0,00
CxC Comerciales Relacionados	0,00	96.520,00
Otras CxC a No Relacionadas	C 617,33	1.413,46
Total Activos Financieros	48.695,80	97.933,46

B Cuentas por cobrar No Relacionados	48.078,47
Fideicomiso Costa Brisa	5.930,40
Balearia Fidelcomiso Mercantil	23.108,07
Fidelcomiso Condominios Isla Blanca	19.040,00
C Otras cuentas por cobrar No Relacionados	617,33
Ortega Salazar Marta Targelia	31,52
Barrera Valverde Jose Alberto	585,81

El saldo de CxC Comerciales a Relacionados al 31 de diciembre del 2015 corresponde a INMOCOST S.A. que fue cancelada en su totalidad durante el período 2016.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2016	2015
Crédito Tributario IVA	84.834,81	113.982,97
Crédito Tributario Imp. A la Renta	5.644,93	3.686,38
Total Activos por Impuestos Corrientes	70.279,74	117.669,35

8. INVENTARIOS

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

	2016	2015
Inventarios para la Construcción		
Obras/Inmuebles terminadas para la venta	D 138.324,55	131.899,67
Total Inventarios	138.324,55	131.899,67

D Obras Terminadas	
Inv. Inmuebles para venta/dptos.	
Mirador Lomas de Urdesa	138.324,55

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	
No Depreciables						
Tenores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de PPE No Depreciables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Depreciables						
Edificios	282.815,00	282.815,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles y Enseres	8.300,84	0,00	0,00	0,00	0,00	8.300,84
Otros Propiedades, Planta y Equipo	9.798,33	0,00	0,00	0,00	0,00	8.798,58
Total de PPE Depreciables	301.914,17	282.815,00	0,00	0,00	0,00	18.099,42
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-27.044,81	0,00	-10.016,25	0,00	0,00	-17.028,56
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-27.044,81	0,00	-10.016,25	0,00	0,00	-17.028,56
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	274.869,36	282.815,00	-10.016,25	0,00	0,00	1.072,86

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de las 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	E 361.814,39	0,00	0,00	0,00	0,00	361.814,39
(-) Deprecio Acumulado de Inversiones No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Inversiones No Corrientes	361.814,39	0,00	0,00	0,00	0,00	361.814,39

E	Inversiones No Corrientes	361.814,39
	Inversiones a Largo Plazo En acciones y participaciones	
	Inmocoast S.A.	361.514,39
	Montalcorp S.A.	300,00

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	0,00	0,00
CxC Comerciales Relacionados	0,00	1.262.966,31
Otras CxC a No Relacionadas	F 6.657,49	0,00
Total Activos Financieros No Corrientes	6.657,49	1.262.966,31

F	Otras Cuentas Por Pagar	6.657,49
	Anticipos Efectuados	
	Marcela Valverde Farfan	3.246,75
	Arce Guillen Karen Denisse	2.863,44
	Tircio Santos Danny Xavier	547,30

El saldo de CxC Comerciales a Relacionados al 31 de diciembre del 2015 corresponde a INMOCOST S.A. que fue cancelada en su totalidad durante el periodo 2016.

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	G	3.445,85	6.776,83
Otras CxP a No Relacionadas	H	494,99	481,36
Total Ctas y Doc por Pagar		3.940,84	7.258,19

G	Cuentas y Documentos por Pagar	
	No Relacionados	
	Proveedores Administrativos	3.445,85
	Barrera Valverde José Alberto	0,00
	Adm. Edificio Arquetipo III	1.530,93
	Bernal Duque Juan Carlos	0,00
	Sánchez Quiroz Guido Fernando	471,25
	CNEL EP	92,19
	Masterlac S.A.	269,27
	Otecel S.A.	1.062,22
H	Otras Cuentas y Documentos por Pagar	
	No Relacionados	494,99
	Obligaciones Tributarias	494,99

13. 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	8.040,79	10.489,88
Participación a Trabajadores	-1.296,12	-1.573,48
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	18.277,52	656,60
Utilidad Gravable	23.622,19	9.573,00
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	5.196,68	2.106,06
Anticipo Determinado	5.246,44	8.207,82
(+) Saldo Anticipo pendiente de pago	3.666,06	1.730,32
(-) Retenciones en la Fuente que se realizaron en el periodo	7.354,93	0,00
(-) Crédito Tributario de años anteriores	1.956,06	0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	0,00	1.730,32
Saldo a Favor Contribuyente	5.844,93	0,00

(1) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los Gastos No Deducibles Locales.

14. 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	1.296,12	1.573,48
Obligaciones con el IESS	1.316,20	2.151,34
Otros Beneficios a Empleados	676,09	980,04
Total Beneficios a Empleados	3.288,41	4.704,86

15. INGRESOS DIFERIDOS

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

	2016	2015
Anticipo de Clientes	69.006,66	30.566,68
Total Ingresos Diferidos	69.006,66	30.566,68

J	Anticipos de Clientes	69.006,66
	Melissa Joseth Carvajal Capa	69.006,66

16. 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 Relacionados		0,00	355.392,46
Otras CxP a Relacionadas	K	288.819,97	0,00
Otras CxP a No Relacionadas	L	87.718,75	341.165,00
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes		376.638,72	696.577,46

Otros Documentos y Cuentas por pagar LP		
K	Relacionados Locales	288.819,97
	Inmocost S.A.	288.819,97
L	No Relacionados Locales	67.718,75
	Saks Jeanette	26.691,80
	Sánchez Farfán Laura	61.026,87

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

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

	2016	2015
Banco Bolivariano	0,00	888.182,17
Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP	0,00	888.182,17

Los préstamos que se mantenían con el Banco Bolivariano fueron cancelados en su totalidad durante el periodo 2016.

18. 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	M	47.051,73	2.924,00
Total Provisiones No Corrientes		47.051,73	2.924,00

M	Otras Provisiones a largo plazo	47.051,73
	Provisiones por Pagar	
	Servicio de Rentas Internas	618,86
	Provisiones Comisiones Vendedores	
	Fidelcomiso Costa Brisa	46.432,87

19. PATRIMONIO

19.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 1.250.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una.

19.2.- 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. Teniendo al 31 de diciembre de 2016 el valor de \$17.834,59.

19.3.- 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.

Mediante acta de junta general extraordinaria, celebrada el 15 de diciembre del 2016, se resolvió la distribución de los resultados de ejercicios anteriores comprendidas del año 2001 al año 2008, sumando \$ 28.183,89; quedando así al 31 de diciembre de 2016 resultados acumulados de \$ 377.843,97.

19.4.- Resultado del Ejercicio

El saldo de los resultados del ejercicio al 31 de diciembre de 2016 es de \$2.098,23.

20. 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.