

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A

Opinión

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

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

Fundamentos de la Opinión

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

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una

incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

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



CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO
Registro de Contador No.22223

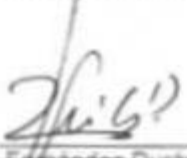
2 de marzo de 2017
Guayaquil – Ecuador

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

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

	Notas	2.016	2.015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		84.943	57.798
Cuentas por cobrar	4	1.288.879	1.281.585
Activo por impuesto corriente	10	12.831	6.103
Pagos anticipados		60	2.191
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.366.713	1.347.658
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	5	12.981	21.682
Propiedad de inversión	6	2.481.540	2.397.676
Otros activos	7	374.273	364.473
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.868.794	2.783.831
TOTAL ACTIVO		4.235.507	4.131.489
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	8	2.893.362	2.808.478
Obligaciones con instituciones financieras	9	500.000	500.000
Pasivo por impuesto corriente	10	41.578	47.603
Beneficios a los empleados	11	23.895	21.748
TOTAL PASIVO		3.458.833	3.377.889
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	800	800
Reserva legal	13	400	400
Resultados acumulados	14	691.510	752.400
Superávit de revaluación	6	83.864	-
TOTAL PATRIMONIO		776.674	753.600
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4.235.507	4.131.489

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Roberto Fernández Durán
 Gerente General

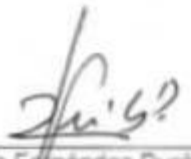

 CPA. Juana Alcívar Alvarado
 Contadora

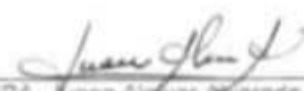
CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
INGRESOS			
Promoción y administración	15	360.000	360.000
Ganancia en venta de vehículo	5	2.077	-
Honorarios		191.688	151.520
		<u>553.765</u>	<u>511.520</u>
GASTOS:			
Sueldos y beneficios a los empleados		173.294	156.694
Honorarios		186.218	31.574
Depreciación	5	9.347	10.238
Financieros		58.763	56.050
Otros		189.326	230.228
		<u>616.948</u>	<u>484.784</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(63.183)	26.737
Participación a los trabajadores		3.102	4.010
Impuesto a la renta	10	(5.495)	7.402
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(60.790)</u>	<u>15.325</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:			
Ganancia por revaluación de propiedad de inversión		63.854	-
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>23.074</u>	<u>15.325</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

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

		Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	Superávit revaluación	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2015		800	1.084.842	400	737.076	-	1.823.118
Retiro de aportes	14	-	(1.084.842)	-	-	-	(1.084.842)
Utilidad del año		-	-	-	15.325	-	15.325
Saldos al 31 de diciembre de 2015	15	800	-	400	752.400	-	753.600
Resultado integral total		-	-	-	(60.790)	83.864	23.074
Saldos al 31 de diciembre de 2016	15	800	-	400	691.609	83.864	776.673

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juliana Alcivar Alvarado
Contadora

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

	Notas	2.016	2.015
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		499,215	238,725
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(327,006)	(192,624)
Pago por impuesto a la renta	10	(11,034)	(10,230)
Pagos a y por cuenta de empleados		(174,249)	(155,089)
Otras actividades de operación		(31,515)	199,633
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(44,589)	80,414
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones de mobiliario y equipo	5	(646)	(16,256)
Adiciones de propiedades de inversión	6	-	(35,250)
Inversiones a largo plazo	7	-	329
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(646)	(51,177)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:			
Obligaciones con instituciones financieras	9	-	(300,000)
Préstamo de partes relacionadas		52,379	240,439
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		52,379	(59,561)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO		7,144	(30,324)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		57,796	88,122
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		64,943	57,798
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		23,074	15,325
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:			
Participación a los trabajadores	11	3,102	4,010
Impuesto a la renta	10	(5,495)	7,402
Reavalúo de propiedad de inversión	6	(83,864)	-
Depreciación	5	9,347	10,238
		(53,835)	36,974
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(7,314)	82,685
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(6,728)	(2,829)
(Aumento) en gastos anticipados		2,131	(668)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar		32,506	(44,075)
Aumento en pasivo por impuesto corriente		(10,393)	6,721
Aumento (disminución) en beneficios a los empleados		(955)	1,605
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(44,589)	80,414

Ver notas a los estados financieros

Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente GeneralCPA. Juana Alvarado Alvarado
Contadora

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

El domicilio tributario de la Compañía se encuentra en el Paseo Comercial Bocca local C-13 Km 1 vía a Samborombón.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de febrero de 2017.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

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

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

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

Activos y pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

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

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

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.4 Mobiliario y equipo.

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

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

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

Muebles y enseres	10 %
Equipos de computación	33 %
Vehículos	20 %

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

2.5 Propiedad de inversión.

Corresponden a terrenos y departamentos en condominios adquiridos por la compañía para obtener plusvalía y rentas. Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial y posteriormente bajo el modelo del costo.

La ganancia o pérdida por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.7 Impuestos.

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

2.7.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.7.2 Impuesto diferido

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

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

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

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

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

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por servicios se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.10 Gastos.

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

2.11 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.

2.12 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

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

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de curso legal en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

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

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

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

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

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15, Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16, Arrendamientos.

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

3 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.

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

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

Impuesto a la renta

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

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

4 - CUENTAS POR COBRAR

	2.016	2.015
Anticipos a proveedores	8.520	55.440
Empleados	-	206
Partes relacionadas (Nota 15)	327.345	272.795
Otras	953.015	953.124
	<u>1.288.879</u>	<u>1.281.565</u>

5 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2015	Adiciones	Bajas	12-31-2016
Muebles, enseres y equipos	76.783	-	(67.722)	9.061
Equipos de computación	70.587	646	(58.041)	13.192
	<u>147.370</u>	<u>646</u>	<u>(125.763)</u>	<u>22.253</u>
Depreciación acumulada	(125.688)	(9.347)	125.763	(9.272)
	<u>21.683</u>	<u>(8.702)</u>	<u>-</u>	<u>12.981</u>

	1-1-2015	Adiciones	12-31-2015
Muebles, enseres y equipos	69.430	7.354	76.783
Equipos de computación	61.684	8.903	70.587
	<u>131.114</u>	<u>16.257</u>	<u>147.370</u>
Depreciación acumulada	(115.450)	(10.238)	(125.688)
	<u>15.664</u>	<u>6.019</u>	<u>21.683</u>

6 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las cuentas fue el siguiente:

TERRENOS	12-31-2015	Revaluación (1)	12-31-2016
Proyecto Vessel	2.212.137	83.864	2.296.001
Bosques de Castilla	23.216	-	23.216
Departamentos en Condominios	162.324	-	162.324
	<u>2.397.677</u>	<u>83.864</u>	<u>2.481.541</u>

TERRENOS	12-31-2015	Adiciones	12-31-2016
Proyecto Vessel	2.176.887	35.250	2.212.137
Bosques de Castilla	23.216	-	23.216
Departamentos Condominios	162.324	-	162.324
	<u>2.362.427</u>	<u>35.250</u>	<u>2.397.677</u>

(1) El valor razonable se obtuvo mediante avalúo realizado por un perito independiente registrado.

7 - OTROS ACTIVOS

	2.016	2.015
Aportes al proyecto Sotileza	324.449	324.449
Aportes Investsqu	2.000	2.000
Consumural C-8A Dpto 2B	2.498	2.498
Aporte fideicomiso Mocoli	29.779	29.779
Depósitos en garantía	2.621	2.621
Impuesto diferido	9.800	-
Inversiones en acciones (1)	3.125	3.125
	<u>374.273</u>	<u>364.473</u>

(1) Inversiones en acciones	Costo	% de participación
Sotileza S.A.	<u>3.125</u>	12,50%

8 - CUENTAS POR PAGAR

	2.016	2.015
Proveedores	37.089	2.340
Partes relacionadas (Nota 15)	2.758.207	2.705.828
Anticipo de clientes	56.105	56.105
Promotora Inmobiliaria LFG	2.189	2.189
Otras	39.771	42.015
	<u>2.893.362</u>	<u>2.808.478</u>

9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamo otorgado por el Banco Bolivariano con vencimiento en mayo de 2017 e interés del 7,50% (febrero de 2016 e interés de 7,50% en 2015).

10 - IMPUESTOS

	2.016	2.015
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	<u>12.831</u>	<u>6.103</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	36.092	33.322
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	1.733	6.892
Impuesto al valor agregado	1.750	7.449
	<u>41.576</u>	<u>47.663</u>

10 - IMPUESTOS (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2.016	2.015
Saldo al inicio del año	(6.102)	(3.274)
Retenciones de terceros	(11.034)	(10.230)
Impuesto causado	4.305	7.402
Saldo al final del año	<u>(12.830)</u>	<u>(6.102)</u>

Durante los años 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

11 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2.016	2.015
Décimo tercer y cuarto sueldo	3.948	4.416
Vacaciones	16.663	13.091
Fondo de reserva	182	231
Participación a los trabajadores	3.102	4.010
	<u>23.895</u>	<u>21.748</u>

El movimiento de los beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2.016	2.015
Saldo al inicio del año	21.748	16.132
Provisiones	49.522	45.416
Pagos	(47.375)	(39.801)
Saldo al final del año	<u>23.895</u>	<u>21.748</u>

12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20.000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	
		No.	%
Roberto Fernández Durán	Ecuatoriana	16.000	80,00
Ramón Fernández Vasquez	Ecuatoriana	4.000	20,00
		<u>20.000</u>	<u>100,00</u>

13 - RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2.016	2.015
Pérdidas acumuladas	(12.013)	48.777
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	703.623	703.623
	<u>691.610</u>	<u>752.400</u>

14.1 Resultados acumulados por adopción de las NIIF

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

15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldo con partes relacionadas:

	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
	2.016	2.015	2.016	2.015
Tassoteli S.A.	260.145	272.795	-	56.458
Terraiz S.A.	67.200	-	-	-
Propex S.A.	-	-	741.326	746.779
Inconsacorp	-	-	162.569	162.569
Investland C. Ltda.	-	-	151.499	151.499
Geoland S.A.	-	-	121.917	121.917
Intomacro S.A.	-	-	126.267	-
Sietefe S.A.	-	-	124.000	-
Ramón Fernández Vázquez	-	-	1.112.919	1.239.185
Juan Miguel Santos Garcés	-	-	100.000	100.000
Accionistas	-	-	117.711	127.421
	<u>327.345</u>	<u>272.795</u>	<u>2.758.207</u>	<u>2.705.827</u>

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 8%.

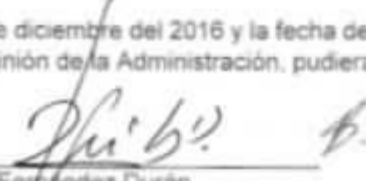
Resumen de las principales transacciones realizadas

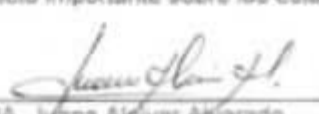
	2.016	2.015
Ingreso por promoción y administración	446.250	360.000
Ingreso por asesoría	105.438	151.520
Gasto por arriendo de oficina	46.009	32.977

La compañía es codeudora de obligaciones bancarias por \$5.000.000 de Tassoteli con vencimientos hasta junio de 2018 e interés del 10,16%.

17- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Juana Acívar Alvarado
Contadora