

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**



Andrade Coello,

Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3

Teléfonos: 5127552

E-mail: info@tfl-ec.com

aaqurto@tfl-ec.com

Guayaquil - Ecuador

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Principales políticas contables y notas a los estados financieros



ndrade Coello,

Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aagurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS
INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. que corresponde el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



ndrade Coello,

Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
agurto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
6. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
8. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

9. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-796

Ángel Agurto Vázquez
C.P.A. Ángel Agurto Vázquez
Socio
Registro No. 10.053



Andrade Coello,

Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3

Teléfonos: 5127552

E-mail: info@tfl-ec.com

aagurto@tfl-ec.com

Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, 19 de Abril del 2017

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, 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 logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados



Andrade Coello,

Cdla. Unión y Progreso Mz.B – V.3

Teléfonos: 5127552

E-mail: info@tfl-ec.com

agurto@tfl-ec.com

Guayaquil - Ecuador

de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

**METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2016	2015
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	20,014	29,731
Clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	7	295,421	311,770
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos	13	78	110
Otros Activos Corrientes		3,319	6,839
Total activos corrientes		318,832	348,451
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipos	9	565,295	613,896
Activos intangibles		42	3,773
Cuentas por cobrar relacionadas largo plazo	13	863	863
Activos por impuestos diferidos	8	150,340	127,567
Otros activos no corrientes		-	1,200
Total activos no corrientes		716,540	747,298
Total de activos		1,035,372	1,095,749
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	150,003	92,331
Obligaciones con instituciones financieras	11	7,872	17,046
Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos	13	261,277	51,089
Pasivos por beneficios a los empleados	12	36,550	39,649
Pasivos por impuestos corrientes	8	20,166	5,219
Total pasivos corrientes		475,868	205,334
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras largo plazo	11	-	7,379
Cuentas por pagar relacionadas y accionistas	13	210,358	393,237
Obligaciones por planes definidos a empleados	12	25,717	31,199
Otras cuentas por pagar a largo plazo	14	274,904	329,693
Total pasivos no corrientes		510,979	761,508
Total de pasivos		986,847	966,842
Patrimonio:			
Capital social	15	10,000	10,000
Reserva legal	16	5,000	5,000
Otros resultados integrales ORI	17	7,165	(1,378)
Resultados acumulados	18	26,360	115,285
Total patrimonio neto		48,525	128,907
Total pasivo más patrimonio		1,035,372	1,095,749



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

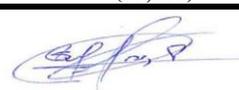
Estado de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	19	463,670	672,860
Utilidad bruta		463,670	672,859
Otros ingresos		70,280	29,115
Gastos de operacionales			
Gastos de administración	20	(452,510)	(652,612)
Gastos de ventas	20	(148,843)	(236,984)
Utilidad en operación		(67,403)	(187,621)
Gastos financieros	20	(29,977)	(37,183)
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(97,380)	(224,804)
<u>Impuesto a la Renta</u>			
Impuesto a la renta corriente	8	(7,461)	(10,787)
Efectos de impuestos diferidos		16,642	46,648
Pérdida neta del ejercicio		(88,199)	(188,943)
<u>Otros resultados integrales ORI</u>			
(Ganancias) pérdidas actuariales		8,543	(1,378)
Resultado integral total del año		(79,656)	(190,321)



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2016	2015
Capital social		
Saldo inicial y final	10,000	10,000
Reserva legal		
Saldo inicial y final	5,000	5,000
Otros resultados integrales (ORI)		
Saldo inicial	(1,378)	-
Efectos del ORI por (ganancias) pérdidas actuariales	8,543	(1,378)
Saldo final	7,165	(1,378)
Resultados acumulados		
Utilidades acumuladas		
Saldo inicial	115,285	304,228
Reversión de impuestos diferidos	(726)	-
Resultado integral total	(88,199)	(188,943)
Saldo final	26,360	115,285
Total patrimonio neto	48,525	128,907



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo Recibido de Clientes	540,110	984,704
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(454,347)	(1,004,375)
Efectivo pagado por intereses y comisiones	(29,977)	-
Otras entradas y salidas de efectivo	6,052	(109,924)
Efectivo neto provisto por (utilizado) en actividades de operación	61,837	(129,595)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	(212)	(1,440)
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	(212)	(1,440)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado a instituciones financieros, neto	(16,553)	(26,578)
Efectivo pagado por financiamiento de terceros	(54,789)	-
Efectivo recibido de compañías relacionadas, neto	-	125,717
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(71,342)	99,139
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(9,717)	(31,896)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	29,731	61,627
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	20,014	29,731



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2015
Resultado integral total	(79,656)	(190,321)
Otro resultado integral	(8,543)	1,378
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, planta y equipos	48,721	52,859
Amortización Intangibles	3,730	-
Provisión impuesto a la renta	7,461	10,787
Provisión para jubilación patronal y desahucio	9,886	7,931
Reverso de beneficios a empleados no corrientes	(3,332)	-
Impuesto diferido	(16,642)	(46,648)
Otras partidas de ajustes	92	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	16,383	307,208
Disminución en otros activos	3,520	-
Disminución en otros activos no corrientes	1,200	-
Incremento en activos por impuestos diferidos	(6,858)	-
Incremento (disminución) en proveedores, relacionadas y empleados	81,883	(200,049)
Disminución en beneficios a empleados no corrientes	(3,495)	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	7,486	(72,740)
Efectivo neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación	61,837	(129,595)



Sr. Camilo Mesa Salazar
Representante Legal



CPA. Assad López Púas
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de septiembre de 1998, mediante resolución No. 98-2-1-1-004565 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de octubre de 1998 bajo la denominación de **RONALGROUP S.A.**

Con fecha 7 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionista autorizó el cambio de su denominación a **METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA.** Este cambio fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 13 de abril del 2000 mediante resolución No. 00-G-IJ-0001834 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de junio del 2001.

Su objeto social principal es la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario

Composición accionaria:

Nombre del Accionista	País	N° Acciones	%
Mesa Maldonado Cesar Javier	Colombia	5.000	50%
Salazar Posada Patricia	Colombia	5.000	50%
Total		10.000	100%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

3.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de **METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA.**, han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

3.2 Cambios en políticas contables y desgloses

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros.

- a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- información a revelar.	Iniciativa	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional.	(*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados.	(*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.		01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.		01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras.	(*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición.	(*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7.	(*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12		01-Ene-2016

Principales Políticas Contables

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
“Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 34 “Información Financiera intermedia”- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

Esta La enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo “- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

(*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Sucursal.*

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

3.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Sucursal opera. La moneda funcional y de presentación de la Sucursal es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

3.5 Efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

3.6 Cuentas por cobrar clientes

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.7 Otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

3.8 Propiedades, planta y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible, adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Principales Políticas Contables

Medición inicial.- Las propiedades, planta y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- Las propiedades, planta y equipos, se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Sucursal.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y Equipos de oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%
Instalaciones	10%
Otras propiedades, planta y equipos	10%

3.9 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

3.10 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

3.11 Préstamos y otros pasivos financieros

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y bancarias y son reconocidas inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en el estado de resultados integrales como un “Gasto Financiero” durante el período de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, de igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

3.12 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

3.13 Pasivos por beneficios a los empleados

Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Sucursal antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

3.14 Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

Impuesto a las ganancias.- En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.-** Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa del impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 ascienden a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido.-** Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.15 Patrimonio

Capital asignado.- En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Otros resultados integrales.- En este grupo contable se registran los efectos netos por las nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos.

Resultados acumulados.- En este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

3.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios

Principales Políticas Contables

económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de servicios.- En este grupo contable se registran las ventas por servicios de asesoría de proyectos en el sector inmobiliario; surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los servicios al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los servicios ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

3.17 Costos y gastos

Costo de ventas.- En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta y otros.

3.18 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

3.19 Estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

3.20 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

4.3 Riesgo de Inflación

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016 y 2015, fueron 1,12% y 3,38% respectivamente.

4.4 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene

Principales Políticas Contables

en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

(a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

(b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u> <u>del 2016</u>	<u>31 de Diciembre</u> <u>del 2015</u>
Efectivo		
Caja		
Caja chica administración	100	200
Fondo R. Ocean Suite (A.M.)	-	400
Fondo R. Cuenca	-	698
Total caja	100	1.298
Bancos nacionales		
Banco Pichincha C.A.	18.039	20.896
Produbanco Grupo Promerica	1.875	7.538
Total bancos nacionales	19.914	28.434
Total de efectivo	20.014	29.731

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en los bancos locales que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

7. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		<u>31 de Diciembre</u> <u>del 2016</u>	<u>31 de Diciembre</u> <u>del 2015</u>
Cientes y otros cuentas por cobrar			
Cientes (1)		68.190	8.343
Cuentas por cobrar empleados		-	375
Deudores varios (2)		53.526	82.904
Anticipo a proveedores (3)		173.705	220.148
Total clientes y otras cuentas por cobrar		295.421	311.770

(1) Corresponden a facturas pendientes de cobro, principalmente por gestiones administrativas y asesoramiento a fideicomisos en el sector inmobiliario.

- (2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a cuentas por cobrar por concepto de préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos, los mismos que no generan intereses y serán cancelados cuando el proyecto empiece a generar ingresos.
- (3) Corresponde a anticipos entregados a proveedores locales para la adquisición de un bien o servicio.

Al 31 de diciembre del 2016, la Administración de la Compañía no consideró necesario constituir un deterioro de cuentas por cobrar por incobrabilidad, en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad.

8. IMPUESTOS

8.1 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado por pagar	19.047	2.955
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	94	1.029
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1.025	1.235
Total pasivos por impuestos corrientes	20.166	5.219

Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2016 y 2015 respectivamente.

8.2. Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.-

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta, fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Pérdida antes de impuesto a la renta	(97.380)	(226.182)
Más (menos) partidas de Conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	21.736	24.741
(-) Dividendos exentos	-	(9.311)
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	723
(+) Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos		1.288
Pérdida sujeta a amortización	(75.644)	(208.741)
Impuesto a la renta causado 22 %	-	-
Anticipo de impuesto a la renta del año (Impuesto mínimo)	7.461	10.787
Impuesto a la renta del período	7.461	10.787
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(14.319)	(13.472)
Crédito tributario años anteriores	(62.559)	(59.874)
Crédito tributario a favor de la empresa	(69.416)	(62.559)

8.3 Provisión para impuesto a la renta

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2016	31 de diciembre del 2015
Crédito tributario de I.R. al inicio	(62.559)	(59.873)
Provisión Impuesto a la renta (impuesto mínimo)	7.461	10.787
Retenciones en la fuente de I.R.	(14.318)	(13.473)
Crédito tributario de I.R. al final	(69.416)	(62.559)

8.4 Saldo de activos por impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas sujetas a amortización	80.924	65.008
Créditos fiscales no utilizados (impuesto a la renta)	69.416	62.559
Total activos por impuestos corrientes	150.340	127.567

8.5 Amortización de pérdidas

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

8.6 Tarifa del impuesto a las ganancias

8.6.1 Provisión para los años 2016 y 2015

La provisión para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del

Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

8.6.2 Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su

Devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

8.7 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2016 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015	Tasa Anual Depreciación
Propiedades, planta y equipo			
Edificios	541.084	541.084	5%
Instalaciones	99.411	99.411	10%
Muebles y enseres	55.494	55.494	10%
Equipos de computacion	2.444	9.645	33%
Vehículos	18.700	91.855	5%
Otros propiedades plantas y equipos	11.186	10.977	10%
	728.319	808.467	
(Menos) depreciación acumulada	(163.024)	(194.571)	
Total propiedades, planta y equipo	565.295	613.896	

Los movimientos del costo y de la depreciación acumulada fueron como sigue:

Costo:	2016	2015
Saldo al 1 de Enero	808.467	823.689
Adiciones	212	1.440
Bajas	(80.360)	(16.662)
Saldo Final	728.319	808.467

Depreciación Acumulada:	2016	2015
Saldo al 1 de Enero	194.571	158.374
Gasto del período	48.722	52.859
Bajas	(80.360)	(16.662)
Reclasificación	91	-
Saldo Final	163.024	194.571

10. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>31 de Diciembre del 2016</u>	<u>31 de Diciembre del 2015</u>
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar no relacionadas			
Proveedores comerciales	(1)	20.186	12.097
M.I. Municipalidad de Guayaquil	(2)	67.613	62.322
Otras cuentas por pagar		62.204	8.307
Anticipo de Clientes		-	9.605
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar no relacionadas		<u>150.003</u>	<u>92.331</u>

(1) Corresponden principalmente a los valores pendientes de pago a proveedores locales de bienes y servicios, los cuales no devengan intereses y serán canceladas dentro del período corriente.

(2) Corresponde a la porción corriente de las cuentas por pagar al M.I. Municipalidad de Guayaquil por la adjudicación de las oficinas ubicadas en el edificio Sotavento, Puerto Santa Ana.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		<u>31 de Diciembre del 2016</u>	<u>31 de Diciembre del 2015</u>
Obligaciones con instituciones financieras			
Banco de la Producción S.A.		-	17.046
Tarjeta de Credito Corporativa Banco de la Producción S.A.		7.872	7.379
Total obligaciones con instituciones financieras		<u>7.872</u>	<u>24.425</u>
Menos porción corriente del pasivo largo plazo		7.872	17.046
Total obligaciones financieras porción largo plazo		<u>-</u>	<u>7.379</u>

(1) Corresponde al saldo por pagar por los consumos de la tarjeta de crédito corporativa MasterCard Banco de la Producción S.A.

12. PASIVOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Pasivos corrientes por beneficios a empleados			
Remuneraciones adicionales	(1)	31.799	34.576
Aportes a la seguridad social	(1)	4.750	5.073
		36.550	39.649
Pasivos no corrientes por beneficios a empleados			
Jubilacion patronal	(2)	17.164	21.803
Desahucio	(3)	8.553	9.396
		25.717	31.199

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a las provisiones de las remuneraciones adicionales del personal que laboran en la Compañía y las aportaciones a la seguridad social.

(2) Los movimientos de la provisión de jubilación patronal, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Saldos al 1 de enero		21.803	18.507
Costo laboral por servicios actuariales		5.997	6.221
Costo financiero		1.376	1.210
Ganancia (pérdida) actuarial		(8.680)	(634)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas		(3.332)	(3.501)
Saldo final		17.164	21.803

(3) Los movimientos de la provisión de desahucio, fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Saldos al 1 de enero	9.396	4.761
Costo laboral por servicios actuariales	1.929	1.742
Costo financiero	584	307
Ganancia (pérdida) actuarial	138	2.012
Beneficios pagados directamente por el empleador	(3.494)	-
Costo por servicios pasados	-	2.934
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(2.360)
Saldo final	8.553	9.396

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o Interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparada por un profesional independiente.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas, fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

			31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
	Relación	Transacción		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas y fideicomisos				
House & Blinds S.A.	Ciente	Comercial	-	5
Fideicomiso Mega Plaza suits (city)	Ciente	Comercial	-	74
Fideicomiso Hotel Cuenca	Ciente	Comercial	59	31
Fideicomiso ocean Tower III(RE)	Ciente	Comercial	10	-
Fideicomiso City Parqueo (RE)	Ciente	Comercial	6	-
Consortio Pueto. Sta. Ana	Ciente	Comercial	3	-
			78	110
Otras cuentas por cobrar relacionadas				
Fideicomiso Ocean Towers y Suites	Ciente	Comercial	698	698
Fideicomiso Megaplaza Hotel	Ciente	Comercial	165	165
			863	863

			31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
	Relación	Transacción		
Cuentas por pagar compañías relacionadas y fideicomisos				
Fondo Ocean Towers suits	Proveedor	Comercial	-	45
Fondo Ocean Suites (CITY)	Proveedor	Comercial	1.042	417
Fondo Mega Plaza Oficinas	Proveedor	Comercial	-	50.627
Inmobilmesa S.A. (CxP Relacionada)	Proveedor	Comercial	8.565	-
Bledercorp S.A. (CxP Relacionada)	Proveedor	Comercial	3.196	-
House & Blinds S.A.	Proveedor	Comercial	11.400	-
Fondo de Caja Chica x Reembolsar	Proveedor	Comercial	37	-
Fondo Rotativo Proyectos x Reembolsar Hotel Cuenca	Proveedor	Comercial	38.236	-
Umatac S.A.	Otros	Préstamo	198.801	-
			261.277	51.089
Otras cuentas por pagar relacionadas largo plazo				
Bipace	Proveedor	Comercial	-	40.833
Cesar Mesa Maldonado	Accionista	Comercial	92.206	232.239
Umatac S.A.	Otros	Préstamo	118.152	120.165
			210.358	393.237

Las principales transacciones del año con partes relacionadas, fue como sigue.

	31 de diciembre del 2016
Ventas	
Inmobilmesa S.A.	62.712
House & blinds S.A.	12.000
Bledercorp S.A.	5.896
	80.608
Préstamos	
Bledercorp S.A.	5.196
House & blinds S.A.	9.400
Mesa Maldonado Cesar (L/P)	67.000
Umatac S.A.	198.801
	280.397
Gastos	
Kaiane S.A.	7.487
	7.487

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Otras cuentas por pagar largo plazo		
M.I. Municipalidad de Guayaquil (1)	249.904	304.693
Grupo Sanchez	25.000	25.000
Total otras cuentas por pagar largo plazo	274.904	329.693

(1) Corresponde a la porción a largo plazo del crédito otorgado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil para la adquisición de las oficinas ubicadas en el Edificio Sotavento, Puerto Santa Ana a una tasa de interés del 8,37% cuyo vencimiento es el 19 de octubre del 2021.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 10.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una.

16. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

La compañía al cierre del año 2016, no realizó ninguna apropiación de reserva legal de los resultados del ejercicio.

17. OTROS RESULTADOS INTEGRALES (ORI)**Pérdidas (Ganancias) Actuariales**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al efecto neto por nuevas mediciones de los planes de pensiones de beneficios definidos, por un importe de respectivamente de US\$ 7,165 y US\$ (1.378)

18. RESULTADOS ACUMULADOS**Ganancias acumuladas**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta asciende a US\$ 27.086 y US\$ 115.285, respectivamente y está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Ingresos de actividades ordinarias		
Servicios de comercialización	64.839	248.600
Servicios de gerencia de proyectos	258.210	147.857
Servicios de gerencia técnica en operaciones	3.928	17.678
Servicios de gestión administrativa y proyecto	34.529	103.586
Asesoría en general	102.164	123.036
Servicios adicionales gerencia de proyectos	-	32.103
Total de ingresos de actividades ordinarias	463.670	672.860

20. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u> <u>del 2016</u>	<u>31 de Diciembre</u> <u>del 2015</u>
Gastos operacionales y financieros		
Gastos administrativos	452.510	652.612
Gastos de ventas	148.843	236.984
Gastos financieros	29.977	37.183
Total gastos operacionales y financieros	<u>631.331</u>	<u>926.779</u>

Corresponden a los gastos de administración, ventas y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la compañía durante el período 2016 y 2015.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que:
i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen

operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no

renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15.000.

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

22. OTROS ASUNTOS

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría

tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

Con fecha 20 de mayo de 2016, se promulgó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, en la cual en resumen se establece el pago de las siguientes contribuciones por una única vez:

-
- a) Contribución solidaria del 3% sobre los ingresos obtenidos por las personas naturales
 - b) Contribución solidaria sobre el patrimonio de las personas naturales
 - c) Contribución solidaria sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior
 - d) Contribución solidaria sobre las utilidades

El pago de estas contribuciones no es un gasto deducible para el pago del impuesto a la renta, sin embargo, en caso que los valores cancelados por concepto de contribuciones, en su totalidad superen la utilidad gravable para el ejercicio 2016, podrán ser compensadas durante los siguientes cinco períodos sin que exceda el 25% de la utilidad del ejercicio a compensar.

Con esta ley la tarifa del IVA fue incrementada al 14% por un período de hasta un año desde el 1 de junio de 2016.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$223.400 para el ejercicio 2016 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.

-
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.
- Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.
- No aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales, siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

23. REFORMAS LABORALES

El 20 de abril de 2016, se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que contempla principalmente, los siguientes cambios:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.

-
- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
 - Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
 - El ministerio de relaciones laborales podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
 - Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

24. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Accionistas o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Sucursal, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

25. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2016, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

27. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de aprobación de estos estados financieros (20 de abril de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.