

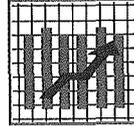
**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCIÓN**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**POR EL PERÍODO TERMINADO AL**

**31 DE DICIEMBRE DE 2016**



## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCIÓN**

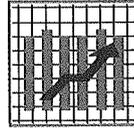
### **Opinión Calificada**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos mencionados en los párrafos 3 al 4 en Bases para una Opinión calificada, los estados financieros se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos de la situación financiera de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIFs.

### **Bases para una Opinión Calificada**

#### **Excepciones:**

3. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha registrado como parte de sus estados financieros las cuentas por cobrar de US\$2.485.364 correspondiente principalmente a reembolsos pendientes por proyectos de construcción; sin embargo, el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) en su confirmación de saldos no indica ninguna obligación pendiente de pago con la Compañía; por tal razón, el activo se encuentra sobrestimado en el valor antes mencionado y los resultados acumulados y utilidad del ejercicio subestimados por US\$912.561 y US\$1.572.803, respectivamente.
4. De acuerdo a la confirmación de saldos por pagar a la Compañía relacionada Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA (accionista del 100% de su valor patrimonial) con corte al 31 de diciembre de 2016 existe una diferencia por US\$1.559.257 cuyo efecto es una subestimación del pasivo y una sobrestimación de la utilidad del ejercicio.



Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se encuentran descritas en la sección Responsabilidad del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros. Nosotros somos independientes de la Empresa de acuerdo con el Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores Profesionales (Código IESBA) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con el Código IESBA, junto con los requerimientos éticos que son relevantes para la auditoría de los estados financieros en Ecuador.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

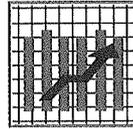
5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas 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, asuntos relacionados con esta capacidad y utilizar el supuesto de negocio en marcha para el registro contable de sus operaciones; a menos que, la administración tenga intenciones claras de liquidar la Empresa, cesar operaciones, o no tiene alternativa realista para mantener el supuesto antes indicado.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidad del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros**

6. Nuestros objetivos son obtener una certeza 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. Una certeza 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 siempre detectará errores materiales cuando ellos existan. Los errores pueden originarse de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en conjunto, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.
7. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:



- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos de los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y efectuamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una declaración equivocada material resultante del fraude es mayor que el resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o la anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante a la auditoría para diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre el adecuado uso de la administración de la base de la contabilidad en continuidad y, sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan originar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, debemos indicar en nuestro informe a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, para modificar nuestra opinión.

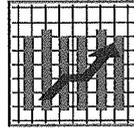
Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser negocio en marcha.

- 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 una manera que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la administración con respecto a otros problemas, el alcance y tiempo planeado de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo algunas deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

#### ***Párrafos de énfasis***

8. Sin modificar nuestra opinión dirigimos la atención a la Nota 1 de los estados financieros adjuntos indicando que la Compañía se encuentra afectada por la



desaceleración de la economía a nivel mundial y del Ecuador. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando las circunstancias indicadas.

9. Los estados financieros de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor externo que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 11 de marzo de 2016.

*SBV Auditores*  
SBV Auditores Asociados Cía. Ltda.  
RNAE-490  
31 de Marzo de 2017  
Quito - Ecuador

*Pablo Andrés Díaz Rósero*  
Pablo Andrés Díaz Rósero  
GERENTE GENERAL

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA  
S.A. INMOSOLUCIÓN  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2016, 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	6,072,822	998,137
Cuentas por cobrar	8	12,042,255	22,213,932
Cuentas por cobrar relacionadas	19	2,524,192	1,317,114
Otras cuentas por cobrar	11	2,706,529	3,278,237
Impuestos corrientes	9	233,009	514,014
Inventarios	10	4,092,368	4,060,595
<b>Total Activos corrientes</b>		<b>27,671,174</b>	<b>32,382,029</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Mobiliario, equipos y vehículos	12	198,251	152,121
<b>Total Activos No Corrientes</b>		<b>198,251</b>	<b>152,121</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>27,869,425</b>	<b>32,534,150</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar proveedores	13	5,993,670	5,996,444
Cuentas por pagar relacionadas	19	9,886,780	8,190,880
Otras cuentas por pagar	14	8,406,464	15,949,901
Impuestos corrientes por pagar	15	1,406,310	26,373
Pasivo laboral	16	93,985	51,420
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>25,787,209</b>	<b>30,215,018</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Jubilacion patronal y bonificación por desahucio	17	59,710	41,557
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>59,710</b>	<b>41,557</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>25,846,919</b>	<b>30,256,575</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	18	4,134,479	4,134,479
Aporte para futura capitalización	18	-	-
Reservas	18	1,077,996	1,091,178
Resultados acumulados	18	(3,431,289)	(3,441,903)
Resultado del Ejercicio	18	241,320	493,821
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>2,022,506</b>	<b>2,277,575</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>27,869,425</b>	<b>32,534,150</b>

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros.

  
Ing. Roberto Betancourt Saltos  
f) Gerente General

  
Dra. Katherine Guano  
f) Contadora

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**

**ESTADO DE RESULTADOS**

Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2016, 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Al 31 de diciembre	
		2016	2015
Ingresos	21	17,176,138	31,607,706
Costo de Ventas	21	14,487,547	28,005,690
<b>Utilidad bruta en ventas</b>		<b>2,688,591</b>	<b>3,602,016</b>
Gastos de Administración y Ventas	22	(1,131,529)	(1,746,309)
Gastos Financieros		(1,140,420)	(1,079,709)
<b>Utilidad Operacional</b>		<b>416,642</b>	<b>775,998</b>
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Otros Ingresos	21	259,285	272,856
Intereses Ganados		8,962	5,709
Otros Gastos		(134,574)	-
<b>Total Otros Ingresos / Gastos (NETO)</b>		<b>133,673</b>	<b>278,565</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>550,315</b>	<b>1,054,563</b>
Impuesto a la Renta	18	(308,995)	(560,742)
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b>241,320</b>	<b>493,821</b>
Otros resultados integrales			
Pérdidas (Ganancias) actuariales	17	10,614	(15,313)
<b>Utilidad neta y resultado integral del año</b>		<b>251,934</b>	<b>478,508</b>

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros.

  
 Ing. Roberto Betancourt Saltos  
 f) Gerente General

  
 Dra. Katherine Guano  
 f) Contadora

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN  
 ESTADO DE EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO  
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2016, 2015  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados Acumulados							Total Patrimonio
	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Adopción NIIF	Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	Resultado Ejercicio	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	1,800,000	483,032	42,315	(108,239)	-	(3,318,351)	684,165	(417,078)
Capitalización de aportes	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropiación de Reserva Legal	2,334,479	42,477	-	-	-	-	(42,477)	2,334,479
Reinversión	-	-	523,354	-	-	-	(641,688)	(118,334)
Transferencia pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(15,313)	-	-	(15,313)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	493,821	493,821
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>4,134,479</b>	<b>525,509</b>	<b>565,669</b>	<b>(108,239)</b>	<b>(15,313)</b>	<b>(3,318,351)</b>	<b>493,821</b>	<b>2,277,575</b>
Apropiación de Reserva Legal	-	49,382	-	-	-	-	(49,382)	-
Pago Impuesto Renta 2014	-	-	(62,565)	-	-	-	-	(62,565)
Dividendos por Pagar	-	-	-	-	-	-	(367,960)	(367,960)
Reclasificación utilidades 2015	-	-	-	-	-	-	(76,479)	(76,479)
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	10,614	-	-	10,614
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	241,320	241,320
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>4,134,479</b>	<b>574,891</b>	<b>503,105</b>	<b>(108,239)</b>	<b>(4,699)</b>	<b>(3,318,351)</b>	<b>241,320</b>	<b>2,022,506</b>

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros.

  
 Ing. Roberto Bancourt Saltos  
 f) Gerente General

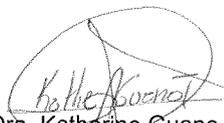
  
 Dra. Kátheime Guano  
 f) Contadora

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2016, 2015**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>Al 31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Efectivo recibido de clientes	26,712,444	498,454
Efectivo pagado a proveedores y otros	(20,406,664)	(4,635,588)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>6,305,781</u>	<u>(4,137,134)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Adiciones y Venta de Propiedad y equipos, neto	(90,676)	(72,975)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(90,676)</u>	<u>(72,975)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Gastos Financieros	(1,140,420)	(1,037,733)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(1,140,420)</u>	<u>(1,037,733)</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	5,074,685	(5,247,842)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	998,137	6,245,979
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	US\$ <u><u>6,072,822</u></u>	<u><u>998,137</u></u>

Las notas que se adjuntan son parte integral de los estados financieros.

  
 Ing. Roberto Betancourt Salto  
 f) Gerente General

  
 Dra. Katherine Guano  
 f) Contadora

# **LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

## **Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

### **1. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 13 de enero de 1999, bajo el registro No. 30748, con fecha 30 de julio de 1999, el objetivo social de la compañía es la construcción, promoción, compra-venta de bienes muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseño, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras; obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, prestación de servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, República del Ecuador y tiene único accionista a el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas

Economía Ecuatoriana

Durante el año 2016 la economía sufrió la afectación de uno de los principales ingresos económicos en el país a través del desplome del precio del petróleo a nivel nacional lo cual afectó una desaceleración del crecimiento económico ecuatoriano.

Los productos de exportación se han diversificado, pero aún no se puede hablar de un alto crecimiento en la exportación, las industrias crecieron y mejoraron en calidad de producción para ser más competitivos pero no han aumentado en cuanto a la industrialización.

Las importaciones se redujeron en ciertos productos debido a las salvaguardas emitidas por el gobierno central lo que permitió que ciertos productos mejoren su calidad y cantidad de producción.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas tributarias y laborales han generado en todos los sectores económicos una disminución de sus operaciones, una lenta rotación de los inventarios y la cobranza de los clientes, además de una disminución en la rentabilidad. Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las Compañías, por lo que la Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

### **2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

#### **(a) Declaración de Cumplimiento:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

# LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

## Notas a los estados financieros

### Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

#### (b) Bases de medición:

Los estados financieros de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION, han sido preparados sobre la base de costo histórico a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía; excepto por, el pasivo de jubilación patronal y desahucio que son registrados en función del experto externo independiente.

#### (c) Moneda funcional y de Presentación:

Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están con la moneda antes mencionada.

### 3. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTADOS FINANCIEROS

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIFs.

A pesar de que estas estimaciones se ha realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos periodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

### 4. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

#### (a) Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presenta en el estado de situación financiera incluye el efectivo en caja, bancos e inversiones de corto plazo que se presentan a su valor nominal y no tiene restricciones sobre su disponibilidad.

#### (b) Instrumentos financieros.-

##### (i) Activos financieros

##### Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de las NIIFs se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura.

# **LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

## **Notas a los estados financieros**

### **Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

Al momento de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos a su valor razonable. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, reevalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros a valor razonable cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en caja y bancos, inversiones, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros según las categorías definidas en las NIIFs como: préstamos y cuentas por cobrar.

Los aspectos más relevantes de esta categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

#### **Medición posterior**

##### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo en caja y bancos, inversiones, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados integrales como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costo financiero.

##### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se registran costo de adquisición y el valor contable se ajusta cuando existe un deterioro permanente, el cual es registrado en el periodo en el cual se origina el evento.

##### **Baja de activos financieros**

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y; (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) No se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de manera en la que se reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía haya retenido.

**Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

La Compañía analiza el deterioro de sus cuentas por cobrar a nivel de cliente considerando el riesgo de incapacidad financiera del cliente.

**(ii) Pasivos financieros**

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

**Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros cubiertos por las NIIFs se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en las NIIFs como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Al 31 de diciembre de 2016 los pasivos financieros incluyen: cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

**Medición posterior**

**Préstamos y cuentas por pagar**

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también por el proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

**Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

**Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**Valor razonable de los instrumentos financieros**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

**(c) Inventarios.-**

*Inventario de mobiliario*

Los inventarios de mobiliario están valorados al costo promedio, los cuales no excede al valor neto de realización. Los inventarios en tránsito están valorados al costo de importación más los costos relacionados a la nacionalización, los cuales no exceden a su valor neto de realización.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

La estimación de la provisión para inventario de lento movimiento y obsoleto es realizada como resultado de un estudio efectuado por la gerencia que considera la experiencia histórica y ha determinado una provisión del 100% de los items que tienen una antigüedad mayor a 365 días. La provisión para obsolescencia se carga a los resultados del año.

*Inventario de materiales*

Los inventarios de materiales se valoran a su costo o a su costo de reposición, el que resulte menor. El costo se determina por el método del

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.**  
**INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

costo promedio ponderado para las entradas y salidas de los inventarios. El costo de reposición es el costo estimado para reponer el ítem en el giro normal del negocio. Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere su costo de reposición, la Compañía registra una provisión de deterioro por la diferencia de valor.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con inventarios se cargan a los resultados en el periodo en que se conocen.

La empresa realiza las adquisiciones para la construcción bajo pedido para cada obra según las necesidades para su ejecución, por tal razón no se tiene un stock de materiales para la construcción.

Las construcciones en procesos constituyen material de construcción ubicado en el sitio de la obra que serán aplicados a medida que ejecuta la obra en el corto y mediano plazo.

**(e) Mobiliario, equipos y vehiculos-**

Los elementos de la mobiliarios, equipos y vehiculos se encuentran valorados al costo neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente, y se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

	<b>VIDA ÚTIL</b>
Maquinaria y equipo de producción	10
Equipos de computación	3
Muebles y equipos de oficina	10
Instalaciones y adecuaciones	10
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipos.

Un componente de propiedades y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

**(f) Deterioro de activos no financieros-**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas de deterioro de operaciones continuas, incluyendo deterioro de inventarios se reconocen en el estado de resultados integrales en la categoría de gastos relacionada con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado de propiedad, equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

**(g) Provisiones y Contingencias-**

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

**(h) Impuestos-**

Impuesto a la renta

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

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente se miden por los importes que se espera recuperar de o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se registra por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impulso a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzca beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que se recuperarán en el tiempo.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

**(i) Beneficios a empleados-**

Participación de trabajadores

La participación de trabajadores se carga a resultados y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Otros beneficios laborales

Los otros beneficios laborales comprenden décimo tercera y cuarta remuneración, y vacaciones los mismos que son acumulados mensualmente hasta la fecha obligatoria de pago, goce (para el caso de vacaciones) o liquidación originada por la terminación de la relación laboral.

Jubilación Patronal y Desahucio

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. Además, dicho Código establece que cuando un empleado termina la relación laboral, el empleador deberá pagar una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.**  
**INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada, cuya provisión es contabilizada en los resultados del año únicamente para aquellos empleados cuya antigüedad es superior a un año y los pagos son deducidos de la provisión.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registra en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales.

Cálculo actuarial

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) mortalidad; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y, (iii) la proporción de partícipes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios;
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

**(j) Reconocimiento de Ingresos -**

Los ingresos de la venta de bienes o servicios en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía.

Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por la venta de bienes se registran cuando los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes han sido transferidos al comprador, generalmente al entregar dichos bienes. Los ingresos procedentes de la venta de bienes se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o pendiente de recibir, neta de devoluciones y descuentos, rebajas comerciales y descuentos por volumen.

Contratos de Construcción

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

El ingreso proveniente de contratos de construcción resulta del desarrollo de un activo o grupo de activos que se encuentran interrelacionados en termino de diseño, tecnología, función, propósito o uso.

El importe de los ingresos de actividades ordinarias del contrato incluye el importe inicial acordado en el contrato más cualquier variación en el trabajo, pagos por reclamaciones e incentivos en tanto sea probable que resulten en ingresos y puedan ser medidos con fiabilidad.

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos en resultados con referencia al estado de realización del contrato.

El grado de terminación se evalúa sobre la base de inspecciones del jefe de cada proyecto sobre el planillaje técnico de los trabajos ejecutados al cierre del periodo sobre el que se informa.

De no ser así, los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato.

Los gastos del contrato se reconocen cuando se incurren a menos que creen un activo relacionado con la actividad futura del contrato. Las pérdidas esperadas deben reconocerse inmediatamente en resultados.

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios procedentes de la instalación, mantenimiento y reparación de los activos, así como diseño de instalaciones completas, reparación, armado, y distribución se reconocen a medida de que se presta el servicio.

**(k) Costos y Gastos -**

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paga, y se registra en los periodos con los cuales se relacionan.

**(l) Compensación de saldos y transiciones-**

Como norma general los estados financieros, no se compensan los activos pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta sea el reflejo de la esencia de la transacción.

**(m) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes-**

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Compañía:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

**(m) Provisiones y contingencias -**

La Entidad reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- El importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período. La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

**(n) Arrendamientos -**

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como mobiliarios, equipos y vehículos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El bien adquirido, en régimen de arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil y se incluye como parte del rubro de mobiliarios, equipos y vehículos.

**(I) Eventos posteriores-**

Los eventos posteriores al cierre del año que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**5. NUEVAS NORMAS E INTERPRETACIONES AÚN NO ADOPTADAS**

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 01 de enero de 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

<b>Normas</b>	<b>Fecha efectiva de vigencia</b>
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF)
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- Iniciativa de Revelación (Enmienda a la NIC 7).
- Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Enmienda a la NIC 12).

## **6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos

### **a) Competencia**

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el mediano plazo. La Compañía para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y productos, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones.

### **b) Cambios tecnológicos**

La industria es un sector en el cual los cambios son rápidos por la introducción de nuevos productos y tendencias. No es posible determinar el impacto de los cambios en sus operaciones y mercados y si es necesario el desembolso de recursos financieros significativos para el desarrollo o implementación de productos nuevos y competitivos.

La Compañía está constantemente evaluando la incorporación de nuevos productos y tendencias.

### **c) Nivel de actividad económica ecuatoriana**

Las operaciones de la Compañía se desarrollan principalmente en Ecuador y en los países de la Comunidad Andina, cuyas economías experimentan una recesión producto de los efectos de la crisis económica mundial y la devaluación de sus monedas respecto al dólar, tal como se explica en la nota 1.

### **d) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero**

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

# LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

## Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas, Directorio y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

### (i) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

### (ii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

### e) Mitigación de riesgos

El riesgo de crédito constituye la probabilidad de que un activo financiero no pueda ser recuperado en condiciones normales, debido a que la contraparte no cumpla con las condiciones contractuales establecidas en el instrumento financiero o contrato de cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

### f) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no mantiene derivados financieros.

### g) Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

# LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION

## Notas a los estados financieros

### Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

## 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se conforman según el siguiente detalle:

	al 31 de diciembre de	
US\$	2016	2015
Caja	42.115	6.781
Bancos	(a) 5.571.148	991.357
Inversiones	(b) 459.559	-
<b>US\$</b>	<b>6.072.822</b>	<b>998.137</b>

- (a) Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantiene cuentas bancarias en los Bancos Pichincha, del Pacífico, Produbanco y Rumiñahui.

Nombre del Banco	US\$	2016	2015
Banco Pacífico S.A.		5.465.969	394.214
Banco General Rumiñahui S.A.		22.673	63.777
Banco Pichincha C.A.		82.008	479.275
Banco Produbanco		498	54.091
<b>US\$</b>		<b>5.571.148</b>	<b>991.357</b>

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

La empresa realizó gestión de cobro al Ministerio de Educación por el proyecto que se suscribió el 10 de Noviembre de 2014, cuyo objeto es la adquisición de aulas móviles y baterías sanitarias móviles para la coordinación zonal de educación zona 5, por tal razón la cuenta banco del pacífico presenta ese saldo.

(b) Las inversiones corresponden a inversiones overnight contratadas con el banco del Pichincha que devengan una tasa entre 1,25% a 1,50%.

**8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar comerciales, se conforman de la siguiente manera:

		al 31 de diciembre de	
	US\$	2016	2015
Clientes nacionales:			
Proyectos inmobiliarios		263.507	267.825
Proyectos de construcción y mobiliario	(a)	11.930.573	22.097.932
		<b>12.194.079</b>	<b>22.365.757</b>
Provisión cuentas incobrables		(151.825)	(151.825)
	US\$	<b>12.042.255</b>	<b>22.213.932</b>

(a) Al 31 de diciembre de 2016, los saldos pertenecientes a proyectos de construcción y mobiliario corresponde a valores pendientes de cobros al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA), Servicio de Contratación de Obras (SECOB), BAN ECUADOR, Ministerio de Educación, entre otros; de igual manera corresponden a las provisiones por cada uno de los contratos que están en proceso.

Dentro de los proyectos existe un saldo de US\$2.524.192 correspondiente a Compañías relacionadas ver Nota 19.

**9. IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los impuestos corrientes por recuperar, se conforman de la siguiente manera:

		2016	2015
Impuestos – retenciones fuente (1)	US\$	106.257	28.745
Impuestos por recuperar (IVA) (2)		126.285	126.285
Crédito Tributario (IVA)		-	358.984
Otras al Servicio de Rentas Internas		467	-
	US\$	<b>233.009</b>	<b>514.014</b>

(1) Los saldos de Impuesto Retención Fuente constituyen a las retenciones efectuadas por terceros, los cuales son compensados con el Impuesto a la Renta del año o pueden ser reclamados su devolución a las autoridades tributarias.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- (2) El saldo de impuesto por recuperar IVA corresponde al depósito del 30 de marzo del 2015 al Servicio de Rentas Internas por concepto de afianzamiento del 10% de valor de las glosas impugnadas por Inmosolucion S.A.

**10. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los inventarios se conforman según el siguiente detalle:

	al 31 de diciembre de	
US\$	2016	2015
Productos Terminados Casas	(a) 2.295.174	3.586.947
Construcciones en proceso	(b) 1.644.560	351.043
Materiales	152.634	122.605
<b>US\$</b>	<b><u>4.092.368</u></b>	<b><u>4.060.595</u></b>

- (a) Al 31 de diciembre de 2016, el saldo corresponde a los diferentes proyectos liquidados que la compañía mantiene a la fecha.

- (b) Al 31 de diciembre de 2016, saldos que corresponden a los proyectos que se encuentran en ejecución a la fecha, así como se incluye los costos que se cargan dentro de cada uno de los proyectos.

**11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por cobrar, se conforman de la siguiente manera:

	al 31 de diciembre de	
US\$	2016	2015
Anticipo Proveedores	(a) 1.462.349	1.769.023
Mocoli	865.424	1.288.413
Otras Cuentas por Cobrar	(b) 249.880	105.821
Quitumbe	62.698	69.234
Drom Viviendas	29.946	29.946
Torres Amagasi	13.455	13.455
Empleados	13.285	1.445
Garantía Arriendo	9.493	900
<b>US\$</b>	<b><u>2.706.529</u></b>	<b><u>3.278.237</u></b>

- (a) Corresponde a los anticipos que se le proporciona a cada uno de los proveedores para con esto poder iniciar con la ejecución del proyecto.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- (b) Corresponde a valores que se vienen arrastrando desde años anteriores debido que no se ha llegado a un común acuerdo con nuestros proveedores, ya que deben ser cruzados nuestras facturas por cobrar con las facturas por pagar que se tiene pendientes, pero por no haber finalizado los proyectos no se realiza tal cruce.

**12. MOBILIARIO, EQUIPOS Y VEHICULOS**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición de propiedad, planta y equipos es como se muestra a continuación:

	<b>al 31 de diciembre de</b>	
<b>US\$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Vehículos	114.929	154.323
Equipo De Computación	94.039	73.690
Muebles de Oficina	44.878	36.918
Equipos De Construcción	39.107	43.588
Equipo de Oficina	24.884	13.388
Otros Activos (Amortización)	18.526	-
Software Contable / RRHH	8.500	-
<b>US\$</b>	<b>344.864</b>	<b>321.907</b>
(-) Depreciación Acumulada	(146.613)	(169.787)
	<b>198.251</b>	<b>152.121</b>

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

<b>Costo</b>	<b>US\$</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Muebles de Oficina</b>	<b>Equipo de Oficina</b>	<b>Equipo De Computación</b>	<b>Equipos De Construcción</b>	<b>Instalaciones</b>	<b>Software Contable / RRHH</b>	<b>Otros Activos (Amortización)</b>	<b>TOTAL</b>
Saldo inicial al 01 de enero 2016		154.323	36.918	13.388	73.690	43.588	-	-	-	321.907
Adiciones		34.578	11.565	13.106	36.143	706	-	8.500	23.205	136.302
Bajas		(73.972)	(3.605)	(1.610)	(15.794)	(5.186)	-	-	(4.679)	(104.846)
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>114.929</b>	<b>44.878</b>	<b>24.884</b>	<b>94.039</b>	<b>39.107</b>	<b>-</b>	<b>8.500</b>	<b>18.526</b>	<b>344.864</b>
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>US\$</b>									
Saldo inicial al 01 de enero 2016		(75.729)	(24.149)	(5.863)	(42.384)	(21.495)	(167)	-	-	(169.787)
Depreciación del año		(15.118)	(3.421)	(1.803)	(19.816)	(3.915)	-	(472)	-	(44.546)
Bajas		41.524	3.605	1.610	15.794	5.186	-	-	-	67.719
<b>Saldo final al 31 de diciembre 2016</b>	<b>US\$</b>	<b>(49.323)</b>	<b>(23.965)</b>	<b>(6.057)</b>	<b>(46.406)</b>	<b>(20.223)</b>	<b>(167)</b>	<b>(472)</b>	<b>-</b>	<b>(146.613)</b>
<b>Propiedad y equipo, neto</b>	<b>US\$</b>	<b>65.606</b>	<b>20.913</b>	<b>18.827</b>	<b>47.633</b>	<b>18.884</b>	<b>(167)</b>	<b>8.028</b>	<b>18.526</b>	<b>198.251</b>

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar proveedores se presentan como sigue:

		<b>al 31 de diciembre de</b>	
	<b>US\$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas por pagar proveedores	(a)	5.658.892	5.859.260
Provisión Cuentas por Pagar	(b)	324.927	-
Proyecto amaruñan		9.456	55989
Cuentas por pagar proveedores Cuenca		394	393
Paraíso del Sur Mz 11R		-	80.802
	<b>US\$</b>	<b>5.993.670</b>	<b>5.996.444</b>

(a) Corresponde al saldo de proveedores del giro normal del negocio pendientes por pagar al 31 de diciembre de 2016 los mismos que no tienen una antigüedad mayor de 360 días.

(b) Corresponde a valores del Proyecto Ministerio de Educación (MINEDUC 2015) que se encuentra por liquidar al 31 de diciembre de 2016.

Los saldos de las cuentas por pagar a proveedores tienen plazo entre 30 y 90 días y no devenga interés

**14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas por pagar se presentan como sigue:

		<b>al 31 de diciembre de</b>	
	<b>US\$</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Anticipo Proyectos	(a)	6.239.196	12.187.427
Anticipo Clientes	(b)	1.835.334	3.432.214
Provisión para Contingentes y otros	(c)	331.934	330.260
	<b>US\$</b>	<b>8.406.464</b>	<b>15.949.901</b>

(a) Corresponde a la acumulación de valores receptados por anticipado al empezar a construir un nuevo proyecto los mismos que se van amortizando al momento que se realice la entrega parcial o totalmente cada proyecto.

(b) Corresponde al registro de anticipos entregados por los clientes el cual se firma un contrato por escrito entre la Compañía y el Cliente para que pueda ir pagando en cuotas el valor del bien inmueble y sean propietarios provisionales del mismo hasta el momento que cancelen todo el valor del bien y se firme un documento público y garantice el cambio de dominio del bien.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

- (c) El monto corresponde principalmente a la provisión de contingentes por la glosa de impuesto a la renta por el año 2011 por un valor de US\$276.000, la entrega de fondos de garantía por US\$38.298 y otros por pagar US\$17.637.

**15. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los impuestos corrientes por pagar se presentan como sigue:

	<u>al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Iva en Ventas	US\$ 735.567	(384.161)
Retenciones por pagar	670.743	121.468
Impuesto a la Renta (a)		289.066
	<u>US\$ 1.406.310</u>	<u>26.373</u>

- (a) El valor de Impuesto a la renta causado del ejercicio 2016 de USD308.995.29, ha sido compensado con las retenciones del período y el anticipo de Impuesto a la Renta.

**16. PASIVO LABORAL**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos laborales se presentan como sigue:

	<u>al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aportes y retenciones por pagar IESS	US\$ 57.313	27.883
Provisión beneficios sociales	36.672	23.537
	<u>US\$ 93.985</u>	<u>51.420</u>

**17. JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO**

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	<b>Jubilación Patronal</b>	<b>Bonificación por desahucio</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2014 US\$</b>	<b>13.189</b>	<b>5.885</b>	<b>19.074</b>
Incremento en la provisión por:			
Costo Laboral	5.577	1.946	7.523
Costo Financiero	862	378	1.240
Pérdida(ganancia) actuarial	10.303	5.010	15.313
Disminución por salidas	(3.571)	1.978	(1.593)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2015</b>	<b>26.360</b>	<b>15.197</b>	<b>41.557</b>
Incremento en la provisión por:			
Costo Laboral	12.364	18.691	31.055
Costo Financiero	958	540	1.498
Pérdida(ganancia) actuarial	(8.868)	(1.746)	(10.614)
Disminución por salidas	-	(3.786)	(3.786)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016 US\$</b>	<b>30.814</b>	<b>28.896</b>	<b>59.710</b>

El costo laboral es contabilizado en el costo de producción y en los gastos de administración y ventas neto del monto por la disminución de las salidas, el costo financiero es parte de los intereses pagados y la pérdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Valor presente de la reserva matemática actuarial</b>		
Trabajadores activos entre 10 y 25 años de servicio	14.659	8.391
Trabajadores activos con menos de 10 de servicio	16.155	17.969
<b>US\$</b>	<b><u>30.814</u></b>	<b><u>26.360</u></b>

Las tasas utilizadas para la determinación de las reservas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	<u>al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de descuento	5.34%	6.31%
Tasa de rendimiento financieros	7.31%	N/A
Tasa de incremento salarial	4.25%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	-	2.00%
Tabla de rotación (promedio)	<u>35.80%</u>	<u>43.95%</u>

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

**18. IMPUESTO A LA RENTA**

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consiste de:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
US\$		
Impuesto a la renta corriente	308.995	560.742
Impuesto a la renta diferido	-	-
<b>US\$</b>	<b><u>308.995</u></b>	<b><u>560.742</u></b>

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Conciliación Contable Tributaria del Impuesto a la Renta Corriente

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

	Año terminado el 31 de diciembre del			
	2016		2015	
	%	US\$	%	US\$
Utilidad antes de impuesto a la renta		550.315		1.054.563
Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la utilidad antes de impuesto a la renta	22,00%	121.069	22,00%	232.004
Más (menos):				
Gastos no deducibles	55,51%	305.485	36,67%	386.740
Otros	0,64%	3.510	-5,50%	(58.001)
	<u>78,15%</u>	<u>308.995</u>	<u>53,17%</u>	<u>560.743</u>

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía desde el año 2013, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

**19. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Las operaciones entre la Compañía y sus entidades relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

**(a) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas**

(a.1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar con compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Sociedad	Naturaleza	País	US\$	al 31 de diciembre de	
				2016	2015
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas ISSFA	Accionista	Ecuador	(1)	2.485.364	1.278.632
Iskra Perles Ecuador	Comercial	Ecuador		27.668	27.668
Hospital de Especialidades FF.AA No. 1	Comercial	Ecuador		10.266	10.266
Acerías Nacionales del Ecuador Sociedad Anónima	Comercial	Ecuador		500	154
Fiducia Huancavilca	Comercial	Ecuador		395	395
			<b>US\$</b>	<b>2.524.192</b>	<b>1.317.115</b>

(1) El saldo se compone de US\$1.699.049 correspondiente a la provisión de reembolsos de gastos generados en los proyectos de construcción que ya se encuentran liquidados y US\$786.315 correspondiente a otros.

Un detalle de la provisión de gastos es como sigue:

Año	Valor Anual
2014	168.711
2015	743.850
2016	591.711
Intereses acumulados al 2016	194.777
<b>Valor Total</b>	<b>1.699.049</b>

(a.2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar con entidades relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Cuentas por Pagar	Naturaleza	País	US\$	al 31 de diciembre de	
				2016	2015
Terreno Mocoli (ISSFA)	Accionista	Ecuador		4.980.115	4.980.115
ISSFA Intereses	Accionista	Ecuador		2.388.106	1.051.399
Isla Mocoli (AP)	Accionista	Ecuador		2.250.854	2.159.366
Dividendos por pagar (ISSFA)	Accionista	Ecuador		267.706	-
			<b>US\$</b>	<b>9.619.074</b>	<b>8.190.880</b>

(a.3) Durante los años 2016 y 2015, se ha efectuado las siguientes transacciones con entidades relacionadas:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<b>Ventas</b>		
	US\$ <u>1.554.933</u>	<u>1.200.851</u>
<b>Compras</b>		
	US\$ <u>302.988</u>	<u>160.724</u>
<b>Intereses pagados</b>		
	US\$ <u>1.125.207</u>	<u>1.079.709</u>

**(b) Administración y alta dirección-**

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, incluye la gerencia general y accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en transacciones no habituales o relevantes.

**20. PATRIMONIO**

**Capital Social**

Al 31 de diciembre de 2016 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 4.134.479 acciones de US\$ 1 cada una.

**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 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.

**Reserva de Capital**

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIFs**

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIFs, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**21. INGRESOS ORDINARIOS**

Los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a la facturación y avance de obra mediante planillaje técnico en relación a los contratos de construcción, así como a la comercialización de mobiliario y prestación de servicios conforme al siguiente detalle:

	<b>al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Ingresos ordinarios</b>		
Ventas de Bienes	US\$ 253.482	-
Prestación de Servicios	21.140	180
Contratos de Construcción	16.901.515	31.607.526
	<b>US\$ 17.176.138</b>	<b>31.607.706</b>
<b>Otros Ingresos</b>		
Venta de Activos Fijos	47.614	13.625
Otros Ingresos	211.671	259.231
	<b>US\$ 259.285</b>	<b>272.856</b>
<b>Costo de venta</b>		
Materiales Utilizados	12.198.856	27.221.428
Mano de Obra Directa	1.149.626	545
Mano de Obra Indirecta	724.723	-
Otros Costos Indirectos de Prod.	85.284	9.330
Costos Proyectos Liquidados	329.059	774.388
	<b>US\$ 14.487.547</b>	<b>28.005.690</b>
	<b>US\$ 2.947.876</b>	<b>3.874.872</b>

**22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS**

Un detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015 de los gastos de administración y ventas es como sigue:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

	al 31 de diciembre de		
	2016	2015	
	Administración y Ventas	Administración	Ventas
Sueldos y Salarios	US\$ 323.872	355.117	4.143
Beneficios Sociales	109.813	53.716	844
Aporte al IESS	72.363	40.538	499
Honorarios profesionales	116.748	70.176	9.618
Mantenimientos	133.468	34.248	22.779
Arriendo oficinas	79.301	117.701	19.224
Alquiles de equipos	-	-	5.647
Combustible y lubricantes	2.773	2.010	1.406
Seguros y Reaseguros	26.880	7.566	-
Publicidad y Propaganda	16.116	2.935	28.471
Gastos de viaje	16.129	-	88
Impuestos, Contribuciones y Otros	27.050	32.408	9.214
Depreciaciones	44.546	37.202	-
Transporte	18.126	3.782	953
Comisiones ventas y proyectos	-	-	-
Servicios Basicos	35.472	17.700	13.124
Jubilación Patronal y Desahucio	32.246	10.507	-
Otros Gastos	76.627	119.914	724.779
	<b>US\$ 1.131.529</b>	<b>905.520</b>	<b>840.789</b>

**23. LITIGIOS Y RECLAMOS**

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía tiene los siguientes compromisos y contingencias:

La Compañía el 16 de julio del 2014 recibió el Acta de Determinación Final No. 1720140100199 emitida por la Dirección Regional Norte del Servicio de Rentas Internas mediante la cual se ordena el pago de USD 1.054.482.07, correspondiente al Impuesto a la Renta ejercicio 2011, el valor de USD210.896.41 por concepto de recargo 20%; y, el valor de USD 2.110.49 por concepto de retenciones en la fuente no soportadas por el sujeto pasivo. Por cuanto la compañía no se encontraba de acuerdo con el contenido del Acta de Determinación Final No. 1720140100199 se

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A.  
INMOSOLUCION**

**Notas a los estados financieros**

**Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

---

impugno mediante un reclamo administrativo, trámite que concluyo con la emisión de la Resolución No. 117012015RREC012971.

Con fecha 2 de marzo del 2015, se presentó Acción Contencioso Tributaria en contra de la resolución No. 11701215RREC012971.

Mediante providencia del 23 de junio del 2015, la Sala Única del tribunal Distrital No. 1 de lo Contencioso Tributario con Sede en el Cantón Quito, señaló el día 16 de julio de 2015 como la fecha para que tenga lugar las diligencias de exhibición de expediente administrativo y de inspección de la contabilidad en el domicilio de la compañía.

A la fecha de los estados financieros la Compañía y sus asesores legales se encuentran a la espera de la emisión de la sentencia por parte de la Sala Única del tribunal Distrital No. 1 de lo Contencioso Tributario.

**24. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no ocurrió ningún evento significativo que requiera revelación o ajuste en los estados financieros adjuntos.



---

Ing. Roberto Betancourt  
Gerente General



---

Dra. Katherine Guano  
Contadora General