

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**

Notas a los Estados Financieros

**Al 31 de diciembre del 2016
(Con cifras comparativas del 2015)**

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA

Notas a los Estados Financieros Separados

(Exresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Información General

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA., "La Compañía", fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador mediante escritura pública el 11 de enero de año 2000 e inscrita en el registro mercantil el 25 de febrero del año 2000. La actividad principal de la Compañía es la realización de todo tipo de construcción de inmuebles como: casas, departamentos, urbanizaciones, instalación, explotación y comercialización de productos para la construcción. Ejecución de programas y proyectos de conjuntos habitacionales así como la comercialización de los mismos.

La Compañía basa su estrategia de desarrollo importante proyectos inmobiliarios de calidad mediante servicios de planificación, diseño y construcción a nivel nacional. Para el año 2016 la Compañía se encuentra desarrollando proyectos inmobiliarios en las ciudades de Guayaquil, Puyo, Guayaquil y Olon.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal de la Compañía número 20 y 15 empleados respectivamente, entre ejecutivos, personal administrativo, comercial, operativos, producción y técnica.

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

2. Políticas Contables Significativas

a) Base de Preparación

i) Orientación de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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 otras técnicas de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma 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.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones de fecha algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en libro de la NIC 36.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

relacionadas a pagos basados en acciones que se emiten dentro del alcance de la NIC 1, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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 hechos sobre la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se detallan a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

iii) Moneda Funcional y de Reporte

Los partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros consolidados.

b) **Activo en caja y bancos -**

El activo en caja y bancos está compuesto por depósitos a la vista en instituciones financieras de libre disponibilidad y el dinero mantenido en caja. Los saldos registrados en el estado se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

c) **Contra de construcción -**

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente exactitud, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al grado de realización de la actividad promediada por el contrato al final del período sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por parte del contrato de construcción es reconocida inmediatamente como un costo.

d) **Propiedad, Mobiliario y Equipo -**

El costo de propiedad, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

i. **Medición en el momento del reconocimiento:**

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

II. Medición posterior al reconocimiento al costo del costo:

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, mobiliario y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

III. Método de depreciación y vidas útiles:

El costo o valor revaluado de propiedades, mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil se ha definido en base al uso del activo sobre los beneficios esperados para la empresa; las vidas útiles estimadas de los activos es como sigue:

<u>Item:</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Construcciones y Edificios	20
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipo de cómputo	3

Cuando partes significativas de las propiedades, mobiliario y equipo requieren ser reemplazadas de tiempo en tiempo, la Compañía contabiliza las partes como activos individuales con sus vidas útiles específicas y depreciación respectivamente.

iv Retiro o venta de propiedades, mobiliario y equipo

La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de una partida de propiedades, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocido en resultados.

e) Propiedades de inversión:

- 1) Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo más o menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros resulten de la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisados y ajustados si es necesario, a cada fecha en cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión están en 20 años.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ii) Retiro o venta de propiedades.

La utilidad o pérdida que surge al retiro o venta de una partida de propiedades, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsecuente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Deterioro de activos no financieros (Propiedades de Inversión)

Los activos sujetos a deterioración se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el 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 obtendrá de su venta o su valor en uso. Por efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fin de año de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libro del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

A 31 de diciembre del 2016 y de 2015, no se han identificado pérdidas por deterioro para los propiedades de inversión de la Compañía que debiesen ser registradas, ya que su valor razonable se aproxima a su valor en libros.

f) Inversiones en subv. diarias y en acciones -

i) Subsidarios

Se subsidarios aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de producir beneficios de sus actividades, lo que generalmente presume una participación superior a la mitad de los derechos de voto.

ii) Inversiones en acciones

Se aquellas inversiones sobre las que la Compañía no posee control ni influencia significativa.

g) Deterioro del Valor de los Activos Tangibles -

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (si está alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo que el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

h) Beneficios a Empleados -

i) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El costo de los beneficios definidos (pensión por vejez y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a un resultado integral en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en los ganancias acumuladas y no son reconocidos a la utilidad o pérdida del período.

i) Participación a Trabajadores:

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de impuestos con disposiciones legales.

j) Arrendamientos -

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos inherentes al negociar y aceptar un arrendamiento operativo son anotados al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

j) 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 incorporan beneficios económicos para cancelar una 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 las riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo, estimación para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (durante el efecto del valor del dinero en el tiempo al material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar cuando un valor es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pueda ser medido con fiabilidad.

k) Compensación de autos y transacciones -

Como norma general en los estados financieros individuales no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMO CONSTRUCCIONES CIA. LDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

sea requerido o permitida por alguna norma y esta presunción sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos son originados en transacciones que, con independencia de por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por sí misma el activo o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentarán netos en resultados.

1) Instrumentos Financieros -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato o en el resultado del período.

Un activo financiero es eliminado del estado de situación financiera cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la Compañía transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado o bien hayan expirado.

Los instrumentos financieros comprenden las inversiones en instrumentos de patrimonio, depósitos a plazo, créditos por ventas y otros créditos, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y deudas comerciales y otras deudas. Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en el estado de resultados: comprende principalmente el efectivo y activo en tesorería de efectivo.
- Crédito por ventas y otros deudores.
Préstamos y otros créditos medidos al valor razonable.
- Diferes pasivos financieros: medidos al costo amortizado en base a la tasa efectiva de interés.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito del instrumento financiero y es determinada al tiempo de reconocimiento inicial.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial en cuentas por cobrar, préstamos por corto y largo plazo, cuentas por pagar proveedores, emisión de obligaciones, papel comercial y transacción de flujos futuros. Los instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable.

m) Impuesto a la Renta -

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

i) Impuesto Corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no reconoció las pérdidas resultantes del Fideicomiso Inmobiliario denominado "Plaza del Valle". No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método de pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de esos activos y pasivos. Utilizada en la determinación de las utilidades tributarias sujetas a impuestos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculados a la tasa que estará vigente a la fecha en que los activos serán pagados y los activos serán realizados.

Las diferencias temporales que particularmente generan el impuesto sobre la renta diferido, corresponde a la depreciación de las propiedades, mobiliario y equipo, valor recuperable de las inversiones en valores, valuación de los inventarios y beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzga que es probable que no se recibirán los beneficios relacionados con el impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son compensados si existe un derecho legal exigible de compensar activos tributarios con los pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con los mismos. Autoridad Min. Salud.

iii) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que haya un arreglo de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

n) Reconocimiento de Ingresos -

Se calculan al valor nominal de la contraprestación cobrada o por cobrar, reduciendo en cuenta el máximo estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Venta de bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Los ingresos por ventas se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida por recibir, o el costo de los mismos.

Los ingresos (costos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar durante el período de devengo correspondiente.

g) Reconocimiento de Costo de Ventas y Gastos de Operación -

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

h) Estimaciones y Juicios Contables -

La preparación de los presentes estados financieros involucra estimaciones en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valoración y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la gerencia de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estarán basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

i) Deterioro de activos

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

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

ii) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Exposición en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuado contratado con la Compañía para calcular el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

ii) Propiedades, mobiliario y equipos

El tratamiento contable de una inversión en propiedades, mobiliario y equipos considera el resultado final de estimaciones para determinar el período de vida útil utilizada para el cálculo de su depreciación y amortización.

La determinación de las vidas útiles requiere estimaciones respecto a la evolución tecnológica esperada y los usos alternativos de los activos.

iv) Impuestos diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende, en última instancia, de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios imponibles sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuade clasificación de los pasivos tributarios depende de varias factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los futuros recargos de costos y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar a los saldos tributarios.

v) Provisiones

Dada la las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales puedan diferir de los importes reconocidos, originalmente, sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad de provisiones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

g) Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento de reconocimiento inicial. Todos los compraventaos regulares

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Elaborado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

de activos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación acordada en el mercado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento. Son activos financieros no derivados con una fecha de vencimiento fija, cuyos pagos son de cuantía fija o determinable, y la entidad tiene la intención efectiva y además la capacidad, de conservar hasta su vencimiento.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, el valor razonable se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado. Los activos financieros que se miden al costo o amortizado, incluyendo los instrumentos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo o medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero. La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y hay una disminución sustancial los ingresos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no mantiene ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control de activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

1) Pasivos Financieros -

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado. Se reconocen inicialmente a su costo, menos los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden al costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (menos los costos necesarios para su extinción) y el valor del nominal se reconocen en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. Después del reconocimiento inicial, el valor razonable se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Obligaciones Bancarias y Financieras. Las deudas bancarias y financieras se reconocen inicialmente a valor nominal que se aproxima al valor razonable neto de los costos

NIF 15, "Ingresos Provenientes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la NIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIF 15 reemplazará el actual Encomienda de Reconocimiento de Ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma ofrece un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han unido muchos más lineamientos de aplicación en la NIF 15 para poder utilizar situaciones específicas. Además, la NIF 15 requiere amplias revelaciones.

La implementación de la norma prevé que la aplicación de la NIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones se aplican para períodos que inician en o después del 01 de enero de 2016. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38, "Actuación de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización"

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad inmobiliaria y equivo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción relativa de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expuesto como medida de ingreso; o
- Cuando se puede demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

3. Administración de Riesgos Financieros

Factores de Riesgo Financiero

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LIDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La naturaleza de las operaciones y la base de clientes expone a la Compañía a diversos riesgos financieros como son: a) riesgo de mercado; b) riesgo de precio en compra de materia prima; c) riesgo de tasa de interés; d) riesgo de crédito; y, e) riesgo ambiental.

La Administración de la Compañía es responsable por estos riesgos y implementa estructura de administración de riesgo de la Compañía. Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la Compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisados regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. Por medio de capacitación, reuniones y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinado y construcción en el cual los empleados comprendan las funciones y obligaciones.

a) Riesgo de Mercado

Contenido principalmente en:

Riesgos Precio Compra de Materia Prima

En el sector de la construcción los precios de las materias primas comprenden los insumos para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios. Para determinar este efecto el Instituto de Estadísticas y Censos - INEC, maneja el índice de precios de la construcción (IPCOC). El cual mide mensualmente el nivel de los precios, a nivel de productor e importador de los materiales, equipo y maquinaria para la construcción.

Riesgos por Concentración de Clientes

La Compañía mantiene una concentración de sus ventas en dos clientes por proyecto inmobiliario. Alaviska II los cuales representan el 54% de su cartera, estas cuentas actualmente se encuentran en procesos judiciales para su cobro.

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de la tasa de interés en la deuda equivale al riesgo de los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros debido a la fluctuación de la tasa de interés en el mercado. La exposición de la Compañía frente a riesgos en los cambios en la tasa de interés de mercado está relacionada principalmente a obligaciones de largo plazo con tasa variable.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener seguros colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por las incumplimientos.

Las políticas crediticias de la Compañía establecidas para los clientes localizados en el mercado ecuatoriano están diseñadas para identificar clientes con historiales crediticios aceptables; sin embargo, no permite solicitar seguros para cubrir riesgos crediticios, carlos de crédito u otros instrumentos diseñados para minimizar los riesgos crediticios cuando fuera necesario.

c) Riesgo de liquidez -

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros Separados**

(expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

de suje proyectados para un período de doce meses, los cuales consideran los beneficios de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

d) Riesgo de capital -

Los objetivos de la Gerencia, en relación con la gestión del capital son: a) salvaguardarlo para continuar como negocio en marcha; b) procurar un rendimiento para los accionistas; y, c) mantener una estructura óptima de capital reduciendo el costo del mismo.

La Compañía busca mantener un adecuado nivel de endeudamiento sobre el total del patrimonio neto considerando la industria y los mercados en los que opera. El índice anual de deuda y patrimonio neto total (donde "deuda" comprende todas las préstamos financieros y el "patrimonio neto" es la suma de los préstamos financieros y el patrimonio neto). La Compañía no tiene que cumplir con requerimientos regulatorios de mantenimiento de capital tal como se establece en la industria de servicios financieros.

Instrumentos Financieros por Categoría

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los flujos de continuación:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos a costo amortizado según estado de situación Financiera.		
Efectivo y equivalentes de efectivo	38,625	52,877
Impuestos	26,395	24,375
Otros activos pagados por anticipado	10,303	3,457
Total	<u>74,778</u>	<u>80,409</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiero		
Préstamos corrientes	167,006	220,029
Préstamos no corrientes	1,075,958	805,938
Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos por pagar	231,863	330,453
Impuestos	16,204	2,996
Total	<u>1,491,029</u>	<u>1,369,416</u>

4. Salidas y Transacciones con Partes Relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA**Notas a los Estados Financieros Separados**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Estado de Situación Financiera		
Activo		
Otras cuentas por cobrar nota 5 (1)		
Préstamos:		
Hidreminio Píezzo del Valle		22'
Balcón del Guarín	<u>21.594</u>	<u>23.550</u>
	<u>21.594</u>	<u>23.572</u>
Pasivo		
Cuentas por pagar:		
Otras cuentas por pagar		
Los Acacías	433	-
Requisiciones	40.424	-
Contratón	<u>17.266</u>	<u>-</u>
	<u>58.090</u>	<u>-</u>
Préstamos a corto plazo:		
Préstamos (nota 2)		
Gerardo Andrade	167.039	155.268
GAO Balcón del Valle Puerto Quiró 2	-	34.671
Los Acacías	-	2.950
Préstamos largo plazo:		
Préstamos		
Contratón	221.733	221.733
Gerardo Andrade	903.177	903.177
Minim Guámbos	266.008	266.008
Diego Andrade	84.254	15.000
Daniela Andrade	74.254	-
Gerardo Andrade	74.254	-
Renato Contreras	52.263	-
Total	<u>1.242.922</u>	<u>1.038.927</u>

(1) Las cuentas por cobrar con relacionadas se presentan en su valor neto, han sido compensadas de acuerdo a lo permitido por el Normo Vigente y por decisión de la Administración pues se tiene la intención de cancelar los valores netos.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos	35.095	52.274
Efectivo en caja	<u>400</u>	<u>66</u>
Total	<u>35.625</u>	<u>52.340</u>

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Comerciales:		
Clientes	144,722	197,292
Menos estimación para pérdida por deterioro y provisión cuentas incobrables	-	(64,022)
	144,722	133,270
Por reintegrar a los propietarios	21,524	23,721
Empleados	327	465
Otros cuentas por cobrar	328	70
Total	167,041	157,524

Al 31 de diciembre de 2016, de las cuentas por cobrar mantenemos un vencimiento promedio de 30 días plazo y no devengamos intereses.

Existen cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas. La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales y otros deudores es el siguiente:

	31 de diciembre del 2016		
	Según		
	Corriente	vencidos	otro
Clientes	115,568	29,154	144,722
Otras cuentas por cobrar	22,312	-	22,312
	137,880	29,154	167,041
Estimación para pérdida por deterioro y provisión cuentas incobrables	-	-	-

	31 de diciembre de 2015		
	Según		
	Corriente	vencidos	total
Clientes	107,530	89,762	197,292
Otras cuentas por cobrar	24,255	-	24,255
	131,785	89,762	221,548
Estimación para pérdida por deterioro y provisión cuentas incobrables	-	(64,022)	(64,022)

El movimiento de la estimación para pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Año terminado al	
	31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo al inicio de año	64,022	65,438
Castigos	(64,022)	(1,916)
Saldo al final del año	-	64,022

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros Separados**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

7. Inventarios

Una composición de los inventarios es el siguiente:

	31 de diciembre de,	
	2016	2015
Terreno Otavalo	80,000	55,600
Utilidad y mantenimiento	8,706	3,908
Costo de Infr. M.L.	2,374	280
Red Eléctrica M.L.	1,899	5,594
Inv. Praderas de Puerto Quilto	139,739	254,797
Inv. Alta Vista de Calderón	-	40,000
Áreas Comunes Senderos M.L.	3,859	-
Vías Acceso M.L.	36,719	-
Casa Guardrán M.L.	2,964	-
Total	<u>285,271</u>	<u>389,549</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

B. Propiedad, Mobiliario y Equipo

En detalle y movimiento de propiedad, mobiliario y equipo es como sigue:

	Saldo al 31/12/2014	Adiciones	Reclasificación	Saldo al 31/12/2015	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2016
No depreciables							
Terrenos	344,943	-	(128,453)	216,490	-	-	216,490
	344,943	-	(128,453)	216,490	-	-	216,490
Depreciable							
Edificio	341,592	-	-	341,592	-	-	341,592
Maquinaria y Equipo	1,232	-	-	1,232	-	(1,232)	-
Equipo de computación y software	11,211	620	-	11,831	-	(11,831)	-
Mobiliario	10,684	896	-	11,570	-	-	11,570
	364,709	1,506	-	366,215	-	(13,033)	353,182
Subtotal	709,653	1,506	(128,453)	582,711	-	(13,033)	569,678
Menos depreciación acumulada							
Edificio	(142,163)	(17,079)	-	(159,242)	(17,079)	-	(176,311)
Maquinaria y Equipo	(492)	(123)	-	(616)	(616)	1,232	-
Equipo de computación y software	(9,716)	(1,067)	-	(11,383)	(448)	11,831	-
Mobiliario	(4,274)	(1,134)	-	(5,408)	(1,157)	-	(6,565)
	(156,636)	(20,003)	-	(176,639)	(19,300)	13,033	(182,876)
Total	553,018	(18,497)	(128,453)	406,072	(19,300)	-	386,772

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

9. Propiedades de Inversión

Los movimientos de propiedades de inversión es el siguiente:

Descripción	Terrano	Edificio	Total
Al 31 de diciembre del 2014	579,874	211,666	791,540
Movimiento 2015			
Ajustes	-	169	169
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	<u>579,874</u>	<u>212,435</u>	<u>792,309</u>
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo Histórico	579,874	212,435	792,309
Depreciación acumulada	-	-	-
Valor en libros	<u>579,874</u>	<u>212,435</u>	<u>792,309</u>

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

	31 de diciembre de:	
	2015	2016
Terranos	579,874	579,874
Edificios	212,435	211,666
Total	<u>792,309</u>	<u>791,540</u>

Las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen en garantía.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Compañía: Dado que la transferencia entre los diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable, la Compañía debe revelar las razones de la transferencia y la política de la Compañía para determinar cuándo se considera que las transferencias entre los niveles que se han producido.

Nivel jerárquico de valor razonable: La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en el que las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la significatividad de las entradas a la medición del valor razonable. Las categorizaciones anteriores son para fines ilustrativos.

10. Inversiones en Asociados

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

	Proporción de participación porcentaje 31 de diciembre de	Saldo Contable 31 de diciembre de
	2015	2016
	(en %)	(en miles de US\$)
Inversiones en asociadas:		
Buckhorn County	65%	150,650
Total		<u>150,650</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros Separados**

(Elaborado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11. Préstamos

Un resumen de los préstamos es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>No Garantizados – al costo menor</u>		
Partes relacionadas (nota 4)	1,242,992	1,023,927
Banco Pacifico	727	-
Banco General Suminahui	-	-
Sobregiro bancario	-	500
Total	1,243,789	1,029,227
 Clasificación		
Comunla	152,826	222,289
No comunla	1,075,933	806,938
Total	<u>1,243,789</u>	<u>1,029,227</u>

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía mantiene deudas con partes relacionadas sin embargo las mismas no generan intereses.

Los créditos con instituciones financieras se encuentran garantizados a través de los activos de propiedad de inversión de la Compañía. (véase nota 9).

12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Anticipos clientes	154,040	319,229
Proveedores locales	2,026	131
Compañías relacionadas (nota 4)	53,890	-
Otras pasivas corrientes	6,692	10,653
Total	<u>216,658</u>	<u>430,013</u>

13. Obligaciones acumuladas

Un detalle de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Participación de los trabajadores	5,095	6,539
Beneficios sociales	5,574	1,644
Aportes a IESS	2,931	3,668
Nómina por pagar	-	74
Préstamo ILLS	2,180	-
Total	<u>15,780</u>	<u>11,925</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros Separados**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América -US\$)

Participación Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Las movilizaciones de la provisión para participación trabajadores tienen como sigue:

	Alta terminado el 31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo a inicio de año	6,929	3,774
Provisión del año	8,025	5,929
Pagos efectuales	(13,939)	(3,774)
Total	<u>8,025</u>	<u>6,932</u>

14. Impuestos

En resumen de los otros créditos fiscales es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Retenciones en la fuente (*)	2,754	1,901
Anticipo impuesto a la renta	14,071	17,674
Impuesto al valor agregado - IVA	<u>5,270</u>	<u>4,572</u>
Total	<u>22,095</u>	<u>24,075</u>

[1] **Crédito tributario por Retenciones en la Fuente.** - Representan retenciones en la fuente que han sido efectuados a la compañía durante. Según el Artículo No. 75, del Reglamento para Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno si existiera impuesto a la Renta Causado por el Impuesto Causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, a una solicitud de pago en exceso, o utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la Renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de tres años corridos desde la fecha de declaración.

En resumen de otros deudas fiscales es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Impuesto a la renta por pagar	14,071	2,439
Retenciones en la fuente por pagar	<u>2,835</u>	<u>557</u>
Total	<u>16,906</u>	<u>2,996</u>

Conciliación 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:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Utilidad antes de la Participación de trabajadores en las Utilidades e Impuesto a la Renta	50,969	45,256
más gastos no deducibles	4,345	28,292
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 12)	(8,095)	(6,959)
Utilidad gravable	50,219	67,611
Impuesto a la renta, estimado. Tasa Impositiva del 22% sobre la utilidad gravable	11,048	13,774
Anticipos a crédito	14,071	20,249
Impuesto a la renta corriente cargado a reservas	14,071	20,249
Tasa impositiva efectiva	22%	22%

A 31 de diciembre del 2016, la Compañía determinó como un tipo de impuesto a la renta de US\$14,071; sin embargo, el impuesto a la renta en todo el año es de US\$11,048. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados del año corriente US\$14,071.

Los movimientos del impuesto a la renta por pagar son como sigue:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Saldo al inicio del año	20,249	25,253
Provisión cargada al gasto	14,071	20,249
Pagos por impuesto a la renta del año anterior	(20,249)	(23,253)
Saldo al final del año	14,071	20,249

A la fecha de este informe las declaraciones del impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2016 u 2015 están sujetas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos tributarios

"Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas"

El 27 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicada en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas constitucionales a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de crédito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos serán deducibles de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Para efectos del cálculo de anticipo de impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluyó de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Reducción del 50% de los gastos por conceptos de impuestos a los Consumos Especiales generados en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil, grabación.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz o con conjunto voz, datos y sus derivados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Renta de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El ay. Orgánico Solidario y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016:

El 20 de mayo se aprobó la Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016 publicado en el Registro Oficial No. 789 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Continuación Solidaria sobre las utilidades de 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fisicamientos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará al 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en áreas de influencia y que hayan solicitado una exención directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en áreas de influencia y que hayan solicitado una exención directa en sus activos.
- Gravar el 1,3% sobre el valor catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en un país de fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0,90% sobre el valor catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos a impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas local y/o de exterior, durante de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15,000,000 están obligados a presentar un estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

15. Obligaciones por Beneficios Definidos

Un detalle y movimiento de las obligaciones por beneficios definidos se como sigue:

	Jubilación patronal	Bonificación por descuento	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	17,792	9,046	26,838
Costo neto del período	2,000	5,714	7,714
Pagos efectuados	-	5,944	(5,944)
Pérdida (Ganancia) actuarial	(4,113)	7	(3,942)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,709	6,967	22,745
Costo neto del período	4,009	1,636	5,645
Pagos efectuados	(336)	-	(336)
Ganancia (Pérdida) actuarial	1,715	(139)	1,576
Saldo a 31 de diciembre del 2016	21,145	8,464	29,609

Los importes expuestos en el estado de resultado integral son los siguientes:

	Año terminado el 31 de diciembre del 2016		
	Jubilación patronal	Bonificación por descuento	Total
Costo del servicio corriente	3,029	1,204	4,233
Costo financiero	980	432	1,412
Total	4,009	1,636	5,645

	Año terminado el 31 de diciembre del 2015		
	Jubilación patronal	Bonificación por descuento	Total
Costo del servicio corriente	3,039	1,420	4,459
Costo financiero	1,767	577	2,344
Modificación de plan	(2,943)	1,717	(1,226)
Total	1,863	2,714	4,577

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las jubilaciones que por vejez o por invalidez hubieren prestado sus servicios en forma intermitente tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Costarricense de Seguridad Social.

Desahucio

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

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengado por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de lo sueno que se atribuya la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

El análisis de sensibilidad detallado u continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se producen al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Las principales premisas actuariales utilizadas fueron las siguientes:

	Año terminado al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Tasa de descuento	7.45%	6.31%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de rotación	2.00%	2.00%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unas de otras (algunas de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar que en el análisis de sensibilidad detallado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. Si hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

16. Pagimiento

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 246.000 participaciones ordinarias, pagadas y en circulación pagadas por un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

Reserva Legal

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

Resultados Acumulados

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Resultados adaptación NIIF	100,127	100,127
Pérdidas retenidas	(52,405)	(52,405)
Resultados del ejercicio	31,803	19,070
Otros resultados integrales	1,576	—
Total	<u>77,949</u>	<u>65,722</u>

Resultados acumulados provisionales de la adaptación por primera vez de los NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adaptación por primera vez de los NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o usado en abonar pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

17. Ingresos

Un resumen de los ingresos por venta de planes y servicios es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Venta de bienes	366,407	345,364
Provisión de servicios	117,592	55,801
Intereses ganados	7,942	16,822
Multas y desistimientos clientes	—	16,813
Devueltos por ventas clientes	(5,038)	(9,270)
Caso y honorario Quito Tennis	13,800	—
Total	<u>502,994</u>	<u>558,230</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

19. Costo de las ventas

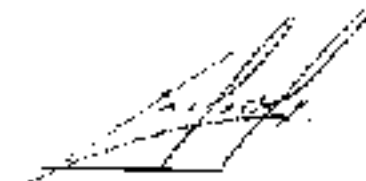
Un detalle del costo de ventas es como sigue:

	31 de diciembre de	
	2014	2015
Costo proyecto Armenia	-	162,720
Costo proyecto Pradera	115,358	53,465
Costo proyecto Puertoquito	-	110,000
Costo proyecto Allavista II	40,550	-
Costos técnicos Pradera	1,500	-
Total	156,858	425,685

19. Gastos de Ventas y Administración

Un resumen de los gastos de ventas y administración es el siguiente:

	31 de diciembre del	
	2014	2015
Sueldos	109,048	145,962
Participación trabajadores	5,055	6,739
Aportes a la seguridad social	12,102	29,971
Beneficios sociales e indemnizaciones	31,797	35,710
Honorarios, comisiones	27,150	21,832
Impuestos contribuciones y otros	14,864	26,046
Notarios y registros	1,766	23,381
Depreciaciones	18,549	50,773
Mantenimiento y reparaciones	12,485	18,745
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	9,074	9,452
Promoción y publicidad	2,751	2,708
Gastos de viaje	102	2,225
Transporte	1,752	-
Otros gastos	30,272	65,795
Total	404,952	425,444


Diego Andrés
Gerente General


Sara Vergara
Contadora