



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)
Correspondientes al ejercicio terminado
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

ÍNDICE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Correspondientes a los ejercicios terminados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

	<u>Página</u>
Estados Separados de Situación Financiera	1
Estados Separados de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales	3
Estados Separados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados Separados de Flujos de Efectivo - Método Directo.....	5
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	7
1. INFORMACIÓN GENERAL	7
1.1. Nombre de la entidad.....	7
1.2. RUC de la entidad.....	7
1.3. Domicilio de la entidad.....	7
1.4. Forma legal de la entidad.....	7
1.5. País de incorporación.....	7
1.6. Historia, desarrollo y objeto social.....	7
1.7. Estructura organizacional y societaria.....	8
1.8. Representante Legal.....	9
1.9. Composición accionaria.....	9
1.10. Capital suscrito, pagado y autorizado.....	9
1.11. Personal clave.....	9
1.12. Periodo contable.....	9
1.13. Situación económica del país.....	10
2. IMPORTANCIA RELATIVA.....	10
3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.....	10
4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.....	10
4.1. Bases de presentación.....	11
4.2. Pronunciamientos contables vigentes a partir del 1 de enero 2016.....	11
4.3. Moneda funcional y de presentación.....	13
4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.....	13
4.5. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	13
4.6. Activos financieros.....	13
4.7. Inventarios.....	14
4.8. Gastos pagados por anticipado.....	15
4.9. Propiedad y equipo.....	16
4.10. Propiedades de inversión.....	19
4.11. Activos intangibles.....	19
4.12. Deterioro de valor de activos no financieros.....	20
4.13. Inversiones no corrientes.....	21



4.14. Costos por intereses.....	21
4.15. Préstamos y otros pasivos financieros.....	22
4.16. Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.....	22
4.17. Obligaciones con instituciones financieras.....	22
4.18. Beneficios a los empleados.....	23
4.19. Impuestos.....	23
4.20. Capital social.....	24
4.21. Ingresos de actividades ordinarias:.....	24
4.22. Gastos de administración y financieros.....	25
4.23. Medio ambiente.....	25
4.24. Estado separado de Flujo de Efectivo.....	25
4.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.....	26
5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.....	26
6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	27
6.1. Vida útil y deterioro de activos.....	27
6.2. Provisiones por litigios y contingencias legales.....	28
6.3. Valor justo de activos y pasivos.....	28
7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	29
8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.....	29
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	31
10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.....	31
11. PROPIEDADES Y EQUIPOS.....	32
12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	34
13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.....	35
14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	36
15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.....	36
16. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	37
17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.....	37
18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.....	38
19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.....	38
20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	39
21. IMPUESTOS DIFERIDOS.....	42
22. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	44
23. CAPITAL.....	44
24. RESERVAS.....	45
25. OTRO RESULTADO INTEGRAL.....	45
26. RESULTADOS ACUMULADOS.....	45
27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	46
28. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.....	46
29. GASTOS FINANCIEROS.....	47
30. OTROS INGRESOS.....	47
31. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	47
32. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.....	48
33. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.....	50



34.	CONTINGENTES.....	54
35.	SANCIONES.....	54
36.	DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.....	54
37.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.....	54
38.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	55

Abreviaturas:

- NIIF:** Norma Internacional de Información Financiera
NIC: Norma Internacional de Contabilidad
USD: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés)
IFRIC: Comité de Interpretaciones de las NIIF (IFRIC, por su sigla en inglés)
SIC: Comité Permanente de Interpretaciones (SIC, por su sigla en inglés)
IR: Impuesto a la renta.
IVA: Impuesto al valor agregado.



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2016	2015
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes al efectivo	Nota 7 1.242.651,13	1.335.621,72
Activos financieros		
Mantenidos hasta el vencimiento	Nota 8 758.500,00	870.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Nota 9 247.891,88	334.929,62
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	Nota 31 986.064,97	1.043.012,33
Inventarios	90.698,49	87.851,66
Gastos pagados por anticipado	30.617,94	14.413,96
Activo por impuesto corriente	-	2.949,47
Total Activo corriente	3.356.424,41	3.688.778,76
Activo no corriente		
Propiedades y equipo	Nota 11 714.450,59	706.974,64
Propiedades de inversión	Nota 12 393.506,70	396.446,50
Activos intangibles	-	1.537,62
Inversiones no corrientes	Nota 13 1.446.705,42	1.883.382,24
Total Activo no corriente	2.554.662,71	2.988.341,00
TOTAL ACTIVO	5.911.087,12	6.677.119,76
<i>Suman y pasan:</i>	5.911.087,12	6.677.119,76

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Diciembre 31,	2016	2015
<i>Suma y viene:</i>	5.911.087,12	6.677.119,76
PASIVO		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	Nota 14 40.045,57	62.908,63
Obligaciones con instituciones financieras	Nota 15 584.511,39	787.433,01
Pasivos corrientes por beneficios a los empleados	Nota 16 261.949,75	241.003,10
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 17 130.167,18	30.599,62
Total Pasivo corriente	1.016.673,89	1.121.944,36
Pasivo no corriente		
Cuentas y documentos por pagar	Nota 18 1.648.349,01	2.281.028,75
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	Nota 31 472.292,17	286.800,00
Anticipos de clientes	10.999,99	49.160,96
Provisiones por beneficios a empleados	Nota 19 48.848,46	48.728,76
Pasivo diferido	Nota 21 -	7.984,72
Otras cuentas por pagar	Nota 22 151.411,44	517.648,09
Total Pasivo no corriente	2.331.901,07	3.191.351,28
TOTAL PASIVO	3.348.574,96	4.313.295,64
PATRIMONIO		
Capital	Nota 23 450.000,00	450.000,00
Reservas	Nota 24 92.710,22	92.710,22
Otros resultados integrales	Nota 25 110.557,14	111.315,83
Resultados acumulados	Nota 26 1.909.244,80	1.709.798,07
Total patrimonio	2.562.512,16	2.363.824,12
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.911.087,12	6.677.119,76


Eco. Alvaro Pazmiño Blomberg
Gerente General


Lcda. Verónica Tamayo
Contador General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresados en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,		2016	2015
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	Nota 27	1.802.670,73	1.825.224,35
(-) GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	Nota 28	1.302.961,16	1.443.636,52
	Nota 20	236.350,63	189.976,15
Utilidad en operaciones		263.358,94	191.611,68
(-) GASTOS FINANCIEROS			
OTROS INGRESOS	Nota 29	242.747,03	385.637,92
	Nota 30	1.318.708,35	1.270.557,74
Utilidad antes de provisión para impuesto a las ganancias		1.339.320,26	1.076.531,50
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	Nota 20	133.142,97	53.831,50
Efecto impuestos diferidos	Nota 21	(7.984,72)	7.984,72
		125.158,25	61.816,22
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		1.214.162,01	1.014.715,28
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán al resultado del periodo.			
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del periodo.			
		758,69	231,32
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		1.214.920,70	1.014.946,60


Eco. Alvaro Pazmiño Blomberg
Gerente General


Lcda. Veronica Tamayo
Contador General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

	Capital pagado	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados			Total
				Ganancias acumuladas	Adopción Ira vez NIIF	Total resultado acumulados	
Saldo a Diciembre 31, 2014	450.000,00	83.422,81	-	214.486,80	658.240,32	872.727,12	1.406.149,93
Apropiación de reserva	-	-	-	-	-	-	-
Revaluación de Propiedades y equipo	-	9.287,41	-	(9.287,41)	-	(9.287,41)	111.547,15
Dividendos	-	-	111.547,15	-	-	-	(82.170,21)
Reclasificación	-	-	-	(86.186,71)	-	(86.186,71)	(86.186,71)
Ganancia o pérdida actual	-	-	(231,32)	-	-	-	(231,32)
Resultado integral total del año	-	-	-	1.014.715,28	-	1.014.715,28	1.014.715,28
Saldo a Diciembre 31, 2015	450.000,00	92.710,22	111.315,83	1.051.557,75	658.240,32	1.709.798,07	2.363.824,12
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-
Ganancia o pérdida actual	-	-	(758,69)	(1.014.715,28)	-	(1.014.715,28)	(1.014.715,28)
Resultado integral total del año	-	-	-	1.214.162,01	-	1.214.162,01	(758,69)
Saldo a Diciembre 31, 2016	450.000,00	92.710,22	110.557,14	1.251.004,48	658.240,32	1.909.244,80	2.562.512,16


 Eco. Alvaro Pazmiño Blomberg
Gerente General


 Lcda. Veronica Tamayo
Contador General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.908.494,86	1.855.708,76
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2.484.208,26)	(2.553.734,55)
Impuestos a las ganancias pagados	(53.831,51)	(61.816,22)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.077.612,80	1.270.557,74
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	448.067,89	510.715,73
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por la compra de propiedades, planta y equipos	(45.366,82)	(35.964,84)
Compra de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	111.500,00	-
Pago por compra de propiedades de inversión	(6.000,00)	(5.295,15)
Cambio neto en inversiones no corrientes	436.676,82	(61.329,28)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	496.810,00	(102.589,27)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo (pagado) recibido por obligaciones bancarias a corto plazo	(202.921,62)	809.866,08
Efectivo recibido en préstamos de relacionadas	185.492,17	-
Efectivo pagado por dividendos	(1.014.715,28)	-
Efectivo pagado por desahucio	(5.703,75)	-
Efectivo pagado por diferencias administración tributaria	-	(57.041,09)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	(1.037.848,48)	752.824,99
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(92.970,59)	1.160.951,45
Efectivo y equivalentes		
Al inicio del año	1.335.621,72	174.670,27
Al final del año	1.242.651,13	1.335.621,72


Eco. Alvaro Pazmiño Blomberg
Gerente General

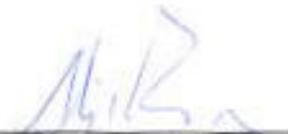

Lcda. Veronica Tamayo
Contador General

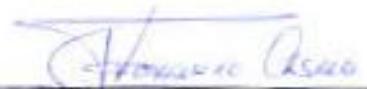
Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2015
UTILIDAD NETA	1.214.162,01	1.014.715,28
PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:		
Gasto de depreciación y amortización	49.548,21	(37.804,78)
Amortización de activos intangibles	1.537,62	6.927,45
Ajuste en propiedad, planta y equipo	(2.717,54)	-
Provisión para jubilación patronal y desahucio	5.064,76	4.833,66
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	133.142,97	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	236.350,63	-
Efecto de impuestos diferidos	(7.984,72)	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Disminución en cuentas por cobrar clientes	87.037,74	386.179,75
Disminución en cuentas por cobrar clientes relacionados	56.947,36	-
(Incremento) en otras cuentas por cobrar	-	(355.695,34)
(Incremento) en otras cuentas por cobrar no relacionadas	-	(176.240,19)
(Incremento) en gastos pagados por anticipado	(16.203,98)	-
(Incremento) en inventarios	(2.846,83)	(87.851,66)
Disminución en anticipos de proveedores	-	44.243,95
Disminución en activos por impuestos corrientes	2.949,47	38.547,91
(Disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	(27.298,58)
(Disminución) en cuentas y documentos por pagar no relacionadas	(22.863,06)	-
(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes	(33.575,41)	-
(Disminución) en pasivos corrientes por beneficios a los empleados	(215.403,98)	-
Aumento en otros pasivos corrientes	-	159.384,10
(Disminución) Anticipos de clientes	(38.160,97)	-
(Disminución) en pasivos por ingresos diferidos	-	(30.678,55)
(Disminución) en otros pasivos	(998.916,39)	(428.547,27)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	448.067,89	510.715,73


Eco. Alvaro Pazmiño Blomberg
Gerente General


Lcda. Veronica Tamayo
Contador General

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre de la entidad.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.

1.2. RUC de la entidad.

1791771516001

1.3. Domicilio de la entidad.

Ubicada en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Benalcázar; Barrio La Paz, en la calle Whympner número N29-33 intersección: Coruña.

1.4. Forma legal de la entidad.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Historia, desarrollo y objeto social.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A., se constituyó en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, el 21 de Marzo del 2001 mediante escritura pública.

El plazo de duración de la Compañía es de 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato social en el Registro Mercantil.

El objetivo de la Compañía consiste en las siguientes actividades:

- Prestación de servicios y asesoría de mercado en todas sus fases, especialmente en los indicados en los literales siguiente y de comercialización de productos de toda índole.



- La importación, exportación, comercialización, representación, distribución, promoción de productos automotores, maquinaria, de equipos médicos, implementos de limpieza, deportivos, artículos de belleza y productos para la construcción, software, hardware, franquicias, compañías de servicios representación de las compañías nacionales y extranjeras.
- Construcción de carreteras y vías de comunicación y de infraestructura necesaria para realizar instalación de todo tipo de servicios públicos.
- La compra venta de bienes muebles e inmuebles y bienes de capital, arriendo, subarriendo y administración de los mismos: diseño y construcción de toda clase de proyectos inmobiliarios, urbanizaciones, y complejos habitacionales, residenciales, turísticos y hoteleros.
- Estructuración, promoción, y administración de proyectos inmobiliarios, tales como conjuntos habitacionales, urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales, educativos, y en general todo tipo de bienes inmuebles.
- Promoción y comercialización de bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporeales.
- Organizar demandas habitacionales en todo el territorio nacional, desarrollando para el efecto los procesos, metodología, infraestructura necesaria.
- Efectuar la planificación, fiscalización, intervención, y gerencia de proyectos inmobiliarios.
- Asesoría en la recaudación de ingresos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- Reingeniería en sociedades mercantiles y civiles.

1.7. Estructura organizacional y societaria.

ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A. cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.



1.8. Representante Legal.

La Junta General de Accionistas de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A., celebrada el 04 de febrero de 2015, designó como Gerente General y por ende como Representante Legal de la misma, por el periodo de cinco años al Sr. Álvaro Alejandro Pazmiño Blomberg; acta que fue inscrita en el Registro Mercantil el 18 de febrero de 2015.

1.9. Composición accionaria.

Las acciones de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Accionista	Acciones	Participación
Romero Villacreses Xavier Esteban	222.749	49,50%
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	222.749	49,50%
Manrique Ruiz Francisco José	4.502	1,00%
	450.000	100%

1.10. Capital suscrito, pagado y autorizado.

- Capital suscrito: USD 450.000.
- Capital pagado: USD 450.000.

1.11. Personal clave:

Nombre	Cargo
Pazmiño Blomberg Álvaro Alejandro	Gerente General
Maldonado Donoso Mauricio	Director Administrativo y RR HH
Cárdenas Romero Yolanda Isabel	Directora de Operaciones
Ing. Xavier Molestina	Director Comercial
Tamayo Guevara Verónica	Contadora General

1.12. Período contable.

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados Separados de Situación Financiera por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados Separados de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.



- Estados Separados de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales por los periodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados Separados de Flujos de Efectivo – Método Directo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

1.13. Situación económica del país-

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

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

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No.1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.



4.1. Bases de presentación.

Los estados financieros separados de ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros separados.

4.2. Pronunciamentos contables vigentes a partir del 1 de enero 2016.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1	"Presentación de estados financieros" Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19	"Beneficios a los empleados" Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27	"Estados financieros separados" El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34	"Información Financiera intermedia" La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016



Normas	Descripción	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 16	"Propiedad Planta y Equipo" Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016
NIC 41	"Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo" Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5	"Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas" Cambios en los métodos de disposición	01-Ene-2016
NIIF 7	"Instrumentos financieros" Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016
NIIF 10	"Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11	"Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. Revisiones post-implementación	01-Ene-2016
NIIF 3	Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8	Segmentos de operación	Completado julio de 2013

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguno de los pronunciamientos antes descritos.



4.3. Moneda funcional y de presentación.

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

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado separado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes al efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

4.6. Activos financieros.

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento:** Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.



- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar:** Las cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente (explícita).
 - Tiempo transcurrido al final de cada período.
- **Otras cuentas por cobrar:** Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Las otras cuentas por cobrar a terceros corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

4.7. Inventarios.

Los inventarios corresponden una casa recibida como restitución de beneficios de fideicomisos. La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición incurridos para darles su condición y ubicación actual, entre los cuales tenemos:

- Precio de compra;
- Aranceles de importación (si los hubiere);
- Otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales);
- Transporte;



- Almacenamiento;
- Otros costos directamente atribuibles a la adquisición, materiales o servicios.
- Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía determinará los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren, los siguientes:

- Los costos de almacenamiento;
- Los costos de distribución;
- Los costos indirectos de la Administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- Los costos de venta.

El valor neto de realización corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta aplicables.

Al cierre de cada período la Compañía realiza las evaluaciones de pérdidas por deterioro relacionadas con: valor neto de realización y obsolescencia o lento movimiento de inventarios.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

4.8. Gastos pagados por anticipado.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.



4.9. Propiedad y equipo.

Se denomina propiedad y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.



Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Los montos de anticipos más significativos pagados a los proveedores de Propiedad Planta y equipo son activados por la Compañía como construcciones en curso hasta la recepción o liquidación de activo.

Los terrenos y edificios, serán medidos inicialmente al "Modelo del costo" y posteriormente serán medidos a su valor razonable, es decir, estos activos serán medidos bajo el "Modelo de la revaluación", por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por tasadores externos independientes, debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las valoraciones deberán ser realizadas por la Compañía, por lo menos cada tres a cinco años o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos.

Los incrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan a "Otros Resultados Integrales – Superávit por revalorización de propiedades, planta y equipo" en el Patrimonio neto.

Las disminuciones que compensan incrementos previos del mismo activo se reconocen como "Otros Resultados Integrales" en el Patrimonio neto; mientras que, de existir disminuciones restantes, se reconocen como un gasto del periodo en el que se generen en el Estado de Resultados Integral.

Al final de cada periodo contable, la diferencia entre el importe por depreciación basado en el monto revalorizado del activo reconocido en el Estado de Resultados Integral con el monto por depreciación basado en su costo original se reclasifica de "Otros Resultados Integrales" a "Resultados Acumulados" en el Patrimonio neto.

Los costos por reemplazo de componentes, mejoras y ampliaciones se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de las reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.



Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro de valor acumulado; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedades, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Clases de propiedad, planta y equipo	Años de vida útil	Valor residual
Terrenos	No aplica	No aplica
Edificios	30 años	10% al 30%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de oficina	10 años	10% al 15%
Equipo de computación y software	3 años	3% al 3%
Vehículos, equipos de transporte	10 años	15% al 20%

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de la propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual van acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.



Al final de cada período contable se revisa el importe en libros de su propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”

4.10. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial: las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior: las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta.

4.11. Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: paquetes informáticos y licencias con duración superior a un año, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización y/o deterioro de valor acumuladas.

Para que un bien sea catalogado como intangible debe cumplir con el carácter de identificable y se cuente con el control de generar beneficios económicos futuros por su uso, renta o venta.



Un activo es identificable si:

- Es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o.
- Surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual, incluye el precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización y/o deterioro de valor acumuladas. Los activos intangibles que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual, la amortización se calcula por el método lineal recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

Para fijar el importe de las revaluaciones de los activos intangibles, el valor razonable se medirá por referencia a un mercado activo, sin embargo, si no existe un mercado activo, el elemento en cuestión se contabilizará según su costo, menos la amortización y deterioro acumuladas.

4.12. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.



4.13. Inversiones no corrientes.

Inversiones en subsidiarias: En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que la Compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto. En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

Inversiones en asociadas: En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente su participación accionaria está entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. En los estados financieros separados, estas inversiones se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

Inversiones en negocios conjuntos: En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 49% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

4.14. Costos por intereses.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades y equipos. Sin embargo, de existir compras con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipos, es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".



4.15. Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras y bancarias y son reconocidas, inicialmente, al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso. Se reconoce en el Estado de Resultados Integral como un "Gasto financiero" durante el período de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera como corrientes o no corrientes, considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, corriente cuando sea inferior a 12 meses y no corriente cuando sea mayor a 12 meses.

4.16. Cuentas por pagar, comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.17. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito)



4.18. Beneficios a los empleados.

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

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

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

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

4.19. Impuestos

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

Pasivos por impuestos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

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



- **Impuesto a las ganancias corriente:** se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable.

La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

- **Impuesto a las ganancias diferido:** se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable.

Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.20. Capital social.

Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

4.21. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los productos vendidos y/o servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y



- los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por:

- Prestación de servicios.

4.22. Gastos de administración y financieros.

Los gastos de administración corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

4.23. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

4.24. Estado separado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.



4.25. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito: Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 6) y otras cuentas por cobrar no relacionadas, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es alta debido a que la base de clientes es corta; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.



Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- **Riesgo de tasa de interés:** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- **Riesgo de tasa de cambio:** es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- **Otros riesgos de precio:** los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

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

6.1. Vida útil y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en construcciones y obras de infraestructura, instalaciones, maquinarias y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente.



La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

6.2. Provisiones por litigios y contingencias legales.

Con respecto a las diferentes causas legales en las que está o podrá estar inmersa la Compañía; los casos en los que la Administración y los asesores legales de la Compañía han opinado que se obtendrán resultados favorables o que los resultados son inciertos y los juicios se encuentran en trámite, no se han constituido provisiones al respecto. En los casos en los que la opinión de la Administración y de los asesores legales de la Compañía es desfavorable, se han constituido provisiones con cargo a gastos, en función de estimaciones de los montos probables a pagar.

6.3. Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

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



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	300,00	300,00
Bancos (1)	1.211.363,24	1.335.321,72
Inversiones temporales (2)	30.987,89	-
	1.242.651,13	1.335.621,72

- Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a saldos en instituciones financieras sin restricción y de libre disposición.
- Un resumen de las inversiones temporales fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideval, Fondos y Fideicomisos		
<u>Fondo Administrado de Inversión Fondo Real</u>		
Rentabilidad del período 3.05%,		
Patrimonio del Fondo		
USD68,777,272.26, Valor de la Unidad		
0.3547	30.987,89	-

El efectivo y equivalentes al efectivo incluido en el estado de situación financiera separado clasificado al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no difieren del presentado en el estado de flujos de efectivo método directo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por dólares de los estados unidos de América.

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideicomiso La Herlinda		
Préstamo de mutuo al 12.00% de		
interés anual y vencimiento en mayo		
2017.	50.000,00	-
Suman y pasan...	50.000,00	-



Diciembre 31,	2016	2015
Suman y vienen...	50.000,00	-
Fideicomiso San Rafael		
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en enero 2017.	150.000,00	-
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en enero 2017.	50.000,00	-
Fideicomiso La Moya III		
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en marzo 2017.	300.000,00	-
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en junio 2017.	208.500,00	-
Fideicomiso La Moya II:		
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en enero 2016.	-	105.000,00
Fideicomiso La Siria		
Préstamo de mutuo al 9.33% de interés anual y vencimiento en diciembre 2015.	-	150.000,00
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en febrero 2016.	-	50.000,00
Fideicomiso Torre Cantabria		
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en octubre 2015.	-	150.000,00
Préstamo de mutuo al 9.33% de interés anual y vencimiento en diciembre 2015.	-	150.000,00
Fideicomiso San Rafael		
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en octubre 2015.	-	50.000,00
Préstamo de mutuo al 9.33% de interés anual y vencimiento en noviembre 2015.	-	50.000,00
Suman y pasan...	758.500,00	705.000,00



Diciembre 31,	2016	2015
Suman y vienen...	758.500,00	705.000,00
Fideicomiso Alcázar de Córdoba		
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en abril 2016.	-	15.000,00
Préstamo de mutuo al 12.00% de interés anual y vencimiento en febrero 2016.	-	150.000,00
	758.500,00	870.000,00

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Clientes	242.009,21	291.712,51
Otras cuentas por cobrar	7.843,69	43.217,11
(-) Provisión por cuentas incobrables (Nota 10)	(1.961,02)	-
	247.891,88	334.929,62

El valor razonable de las deudas comerciales no difiere de su valor en libros.

10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

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

Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son: dificultades financieras del deudor, probabilidad de que el deudor inicie un proceso de quiebra y el incumplimiento o falta de pago; así como también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera de clientes.

Los movimientos de la provisión de cuentas incobrables, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	-	-
Provisión del año	(1.961,02)	-
Saldo final	(1.961,02)	-



11. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades, planta y equipo, neto:		
Terrenos	250.696,00	250.696,00
Edificios (1)	201.348,65	195.510,00
Muebles y enseres	25.822,24	34.152,08
Equipos de oficina	9.759,31	9.003,28
Equipos de computación	30.226,28	29.280,77
Vehículos (2)	196.598,11	188.332,51
	714.450,59	706.974,64

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 garantiza una hipoteca abierta por la casa N29-33 para garantizar los préstamos recibidos del Banco Pichincha. (Nota 17)
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 prendas sobre vehículos Mazda de placa PCH-1640 y Mazda de placa PCH-1781 para garantizar préstamos recibidos del Banco Internacional, obligaciones que fueron canceladas y las prendas levantadas durante el año 2016. (Nota 17)

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades, planta y equipo, costo:		
Terrenos	250.696,00	250.696,00
Edificios	206.737,35	195.510,00
Muebles y enseres	92.302,93	92.302,93
Equipos de oficina	22.030,23	19.177,69
Equipos de computación	72.524,74	65.849,74
Vehículos	253.371,79	226.482,32
	897.663,04	850.018,68

Diciembre 31,	2016	2015
Propiedades, planta y equipo, depreciación acumulada:		
Edificios	(5.388,70)	-
Muebles y enseres	(66.480,69)	(58.150,85)
Equipos de oficina	(12.270,92)	(10.174,41)
Equipos de computación	(42.298,46)	(36.568,97)
Vehículos	(56.773,68)	(38.149,81)
	(183.212,45)	(143.044,04)



Los movimientos de propiedades, planta y equipo, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos de computación	Vehículos	Total
Año terminado en diciembre 31, 2016:							
Saldo inicial	250.696,00	195.510,00	34.152,08	9.003,28	29.280,77	188.332,51	706.974,64
Adiciones	-	11.227,35	-	-	7.250,00	26.889,47	45.366,82
Ajuste	-	-	-	2.852,54	(115,00)	-	2.717,54
Gasto depreciación	-	(5.388,70)	(8.329,84)	(2.096,51)	(6.169,49)	(18.623,87)	(40.608,41)
Saldo final	250.696,00	201.348,65	25.822,24	9.759,31	30.226,28	196.598,11	714.450,59
Año terminado en diciembre 31, 2015:							
Saldo inicial	112.509,04	229.004,48	11.601,99	21.429,86	15.512,33	243.147,32	633.205,02
Adiciones	-	-	42.160,32	-	4.061,44	-	46.221,76
Avalúo	138.186,96	(60.838,31)	-	-	-	-	77.348,65
Ventas y bajas	-	-	-	(17.605,57)	-	(70.000,00)	(87.605,57)
Gasto depreciación	-	27.343,83	(19.610,23)	5.178,99	9.707,00	15.185,19	37.804,78
Saldo final	250.696,00	195.510,00	34.152,08	9.003,28	29.280,77	188.332,51	706.974,64



12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Terrenos	246.000,00	240.000,00
Edificios	147.506,70	156.446,50
	393.506,70	396.446,50

Los movimientos de las propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Año terminado en diciembre 31, 2016:			
Saldo inicial	240.000,00	156.446,50	396.446,50
Adiciones	6.000,00	-	6.000,00
Gasto depreciación	-	(8.939,80)	(8.939,80)
Saldo final	246.000,00	147.506,70	393.506,70
Año terminado en diciembre 31, 2015:			
Saldo inicial	228.000,00	163.151,35	391.151,35
Adiciones	12.000,00	-	12.000,00
Gasto depreciación	-	(6.704,85)	(6.704,85)
Saldo final	240.000,00	156.446,50	396.446,50



13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Dicembre 31,	Porcentaje de participación		Saldo en libros	
	2016	2015	2016	2015
Inversiones en subsidiarias				
Fideicomiso Siria I	100,00%	50,00%	146.093,41	-
Fideicomiso Moya II	72,00%	57,36%	167.243,95	2.500,00
Fideicomiso Mare Nostrum	50,00%	54,08%	-	5.243,65
			313.337,36	7.743,65
Inversiones en asociadas				
Fideicomiso Cantabria	45,00%	45,00%	291.709,86	91.649,86
Fideicomiso Alcázar de Córdoba	47,36%	47,36%	-	108.280,65
			291.709,86	199.930,51
Inversiones en negocios conjuntos				
Fideicomiso San Rafael	50,00%	50,00%	204.844,97	154.842,11
Fideicomiso La Herfinda	50,00%	50,00%	183.153,89	181.821,94
Fideicomiso Segovia	50,00%	50,00%	162.433,25	125.533,24
Fideicomiso Siria I	100,00%	50,00%	-	264.844,05
Fideicomiso Siria II	50,00%	50,00%	138.407,52	87.791,61
Fideicomiso El Palmeral	50,00%	50,00%	75.326,01	70.626,02
Fideicomiso Burgos Dos	50,00%	50,00%	65.992,56	618.000,00
Fideicomiso Moya IV	50,00%	-	5.000,00	-
Fideicomiso Moya V	50,00%	-	2.500,00	-
Fideicomiso Siria IV	50,00%	-	2.000,00	-
Fideicomiso Siria III	50,00%	-	2.000,00	-
Fideicomiso Moya III	50,00%	50,00%	-	167.243,95
Fideicomiso Alcázar de Burgos	50,00%	50,00%	-	5.005,16
			841.658,20	1.675.708,08
			1.446.705,42	1.883.382,24



14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Proveedores nacionales	12.454,35	27.691,20
Intereses por pagar	27.591,22	35.217,43
	40.045,57	62.908,63

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Banco Internacional:		
Préstamo al 11.23% de interés anual y vencimiento en mayo 2017.	20.031,87	-
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en mayo 2017.	240.240,80	-
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en mayo 2017.	56.128,11	-
Préstamo al 11.23% de interés anual y vencimiento en agosto 2016.		25.141,04
Préstamo al 9.96% de interés anual y vencimiento en abril 2016.		459.771,00
Banco Pichincha:		
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en enero 2017.	47.528,10	-
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en enero 2017.	121.167,59	-
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en enero 2017.	41.333,46	-
Préstamo al 9.76% de interés anual y vencimiento en enero 2017.	42.565,36	-
Préstamo al 11.20% de interés anual y vencimiento en febrero 2016.	-	91.910,39
Préstamo al 9.84% de interés anual y vencimiento en febrero 2016.	-	84.187,78
Suman y pasan...	568.995,29	661.010,21



Diciembre 31,	2016	2015
Suman y vienen...	568.995,29	661.010,21
Produbanco:		
Préstamo al 9.81% de interés anual y vencimiento en febrero 2016.	-	35.413,32
Préstamo al 9.84% de interés anual y vencimiento en febrero 2016.	-	75.110,96
Tarjetas de crédito:		
Diners	15.469,82	9.118,50
Visa	46,28	6.780,02
	584.511,39	787.433,01

16. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Con el IESS	11.062,59	14.366,79
Por beneficios de ley a empleados	14.536,53	36.660,16
Participación trabajadores (1)	236.350,63	189.976,15
	261.949,75	241.003,10

(1) El movimiento de la participación trabajadores, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	189.976,15	-
Provisión del año	236.350,63	189.976,15
Pagos	(189.976,15)	-
Saldo final	236.350,63	189.976,15

17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Impuesto a las ganancias por pagar	90.939,99	12.767,90
Impuesto al valor agregado	39.227,19	15.639,92
Retenciones en la fuente de IR	-	1.452,32
Retenciones en la fuente de IVA	-	739,48
	130.167,18	30.599,62



18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Préstamos con terceros	1.648.349,01	1.656.028,75
Documentos por pagar Accival	-	625.000,00
	1.648.349,01	2.281.028,75

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,		2016	2015
Jubilación patronal	(1)	28.811,28	28.587,49
Otros beneficios no corrientes	(2)	20.037,18	20.141,27
		48.848,46	48.728,76

(1) El movimiento de la provisión por jubilación patronal, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	28.587,49	27.669,74
Costo laboral por servicios actuales	5.150,75	4.954,57
Costo financiero	910,02	1.232,04
Pérdida actuarial reconocida en OBD	758,69	231,32
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(6.595,67)	(5.500,18)
Saldo final	28.811,28	28.587,49

(2) El movimiento de la provisión por desahucio, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	20.141,27	16.225,36
Costo laboral por servicios actuales	759,80	958,33
Costo financiero	741,46	1.000,05
Pérdida actuarial reconocida en OBD	4.098,40	3.774,37
(Beneficios pagados)	(5.703,75)	(1.816,84)
Saldo final	20.037,18	20.141,27

Un resumen de hipótesis actuariales, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Tasa de descuento	4,00%	5,50%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	3,50%	4,00%
Tasa de incremento de pensiones	3,50%	4,00%
Vida laboral promedio remanente	3,8	3,1
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002	IESS 2002

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%. Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22%) sobre su base imponible.

Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.

Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.



La Compañía no se encuentra inmersa en las disposiciones antes mencionadas, la tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%.

Pago mínimo de impuesto a la renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

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

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:



Diciembre 31,	2016	2015
Utilidad del ejercicio antes de participación trabajadores	1.575.670,89	1.266.507,65
15% participación a los trabajadores	(236.350,63)	(189.976,15)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a las ganancias	1.339.320,26	1.076.531,50
Menos:		
Ingresos exentos	(1.022.798,14)	(1.120.459,50)
Más:		
Gastos no deducibles	23.560,68	34.218,04
Remuneraciones no aportadas al IESS	24.533,33	26.000,00
Depreciación activos	9.862,30	9.858,29
Jubilación Patronal	910,02	6.302,52
Otros pagos al exterior	-	5.547,40
Costos y gastos sin sustento	-	4.879,48
Donaciones, subvenciones y otros	3.080,01	3.142,00
Contribución solidaria	7.340,67	-
Intereses	4.938,33	-
Otros gastos no deducibles	49.043,12	-
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	14.100,00	36.000,00
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	151.304,72	162.668,93
Efecto de impuestos diferidos	(7.984,72)	7.984,72
Utilidad gravable	605.195,30	244.688,66
Tasa de impuesto a las ganancias	22%	22%
Impuesto a las ganancias del período	133.142,97	53.831,51
Impuesto a la renta mínimo	41.411,10	30.546,00



El movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Saldo inicial	12.767,90	37.092,92
Provisión	133.142,97	53.831,51
Retenciones en la fuente	(54.970,88)	(78.156,53)
Saldo final por pagar (Nota 20)	90.939,99	12.767,90

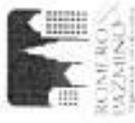
La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a las ganancias fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Efecto fiscal por partidas conciliatorias		
Ingresos exentos	16,80%	22,90%
Gastos no deducibles	-0,39%	-0,70%
Remuneraciones no aportadas al IESS	-0,40%	-0,53%
Depreciación activos	-0,16%	-0,20%
Jubilación Patronal	-0,01%	-0,13%
Otros pagos al exterior	0,00%	-0,11%
Costos y gastos sin sustento	0,00%	-0,10%
Donaciones, subvenciones y otros	-0,05%	-0,06%
Contribución solidaria	-0,12%	0,00%
Intereses	-0,08%	0,00%
Otros gastos no deducibles	-0,81%	0,00%
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-0,23%	-0,74%
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-2,49%	-3,32%
	12,06%	17,00%
Tasa efectiva de impuesto a la renta del período	9,94%	5,00%
Tasa de impuesto a la renta del período	22,00%	22,00%

21. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos se difieren a la misma autoridad fiscal.

Un resumen de las diferencias temporarias entre las bases fiscal y tributaria, que originaron los impuestos diferidos registrados en los presentes estados financieros, fue como sigue:



	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
Diciembre 31, 2016				
Propiedades, planta y equipo	630.449,49	714.450,59	(84.001,10)	-
Diciembre 31, 2015				
Propiedades, planta y equipo	630.449,49	666.743,68	-	(36.294,19)

Los saldos de los impuestos diferidos son los siguientes:

	2016	2015
Diciembre 31,		
Pasivos por impuestos diferidos		
Propiedades, equipo y vehículos	-	7.984,72

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	Reconocido en		
	Saldo inicial	resultados	Saldo final
Diciembre 31, 2016			
Propiedades, planta y equipo	7.984,72	7.984,72	-
Diciembre 31, 2015			
Propiedades, planta y equipo	-	(7.984,72)	7.984,72



Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son atribuibles a lo siguiente:

Diciembre 31,	2016	2015
Gasto impuesto a la renta del año		
Impuesto a la renta corriente	133.142,97	53.831,50
Efecto impuestos diferidos	(7.984,72)	7.984,72
	125.158,25	61.816,22

22. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponde principalmente a anticipos realizados a terceros para el cumplimiento de actividades relacionadas con los Fideicomisos. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Sommerfeld Lalama Enrique Patricio	100.000,00	-
Fideicomiso Mare Nostrum	14.116,16	-
Filecons Cia Ltda.	11.139,96	-
Laso Chiriboga Francisco Fernando	8.000,00	-
Fideicomiso La Herlinda	7.717,74	-
Fideicomiso La Moya III	3.800,00	-
Fideicomiso Mercantil Plaza República	3.440,61	-
Unión Ferretera S.A. Unifer	1.346,20	-
Astraleg Cia Lita	1.153,00	-
RPM Construcciones S.A.	689,66	-
Equivida Compañía de Seguros Cia Ltda	8,11	-
Invibal	-	517.648,09
	151.411,44	517.648,09

23. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 está constituido por 450.000 acciones ordinarias, nominativas, e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de 1 dólar cada una.

24. RESERVAS.

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se procedió con la apropiación de la reserva legal.

25. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los componentes de otro resultado integral incluyen:

- Cambios en el superávit de revaluación de acuerdo a NIC 16 de Propiedades, Planta y Equipo.
- Nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a NIC 19 Beneficios a empleados. (Ver Nota 24)

26. RESULTADOS ACUMULADOS.

Esta cuenta está conformada por:

Ganancias acumuladas: Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Resultados acumulados primera adopción NIIF: Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. En el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.



27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Corresponde al valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir principalmente gerencia de proyectos inmobiliarios, comercialización, administración de obras.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Gerencia de proyectos	492.537,29	416.294,22
Honorarios por comercialización	443.652,54	568.159,86
Administración de obras	406.434,11	324.123,88
Comisiones por ventas	217.241,44	289.533,53
Honorarios post-venta	83.001,91	-
Asesoría en servicios especializados	79.685,86	103.394,28
Honorarios de gestión de crédito	58.046,43	82.778,58
Honorarios profesionales - Legal	22.071,15	6.305,85
Servicios de logística	-	34.634,15
	1.802.670,73	1.825.224,35

28. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	383.790,51	494.651,68
Comisiones	131.304,20	197.171,94
Aportes a la seguridad social	93.885,61	121.176,06
Beneficios sociales e indemnizaciones	84.905,41	90.519,38
Impuestos, contribuciones y otros	59.736,58	57.983,89
Depreciaciones	42.146,03	72.627,79
Seguros y reaseguros	38.010,37	47.173,80
Honorarios, comisiones y dietas	26.165,19	35.709,20
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	21.836,51	29.607,78
Mantenimiento y reparaciones	18.905,01	38.493,65
Gastos de gestión	11.694,52	19.367,04
Gastos de viaje	5.906,06	11.577,13
Gasto provisiones	1.961,02	-
Combustibles	1.946,44	1.956,92
Transporte	760,06	1.100,66
Promoción y publicidad	410,00	20.146,90
Por beneficio empleados	-	686,43
Otros	379.597,64	203.686,27
	1.302.961,16	1.443.636,52



29. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Intereses	240.072,17	384.828,58
Otros	2.674,86	809,34
	242.747,03	385.637,92

30. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Participación fideicomisos	1.022.798,14	1.120.459,50
Rendimientos financieros	111.646,26	59.016,47
Venta de bienes inmuebles	105.000,00	-
Arriendo inmuebles	44.222,24	43.662,24
Ingresos no operacionales	22.566,09	11.163,08
Intereses ganados	5.614,23	6.097,46
Utilidad en venta derechos fiduciarios	4.864,33	-
Otros ingresos	1.997,06	24.863,84
Revaluación propiedades inversión	-	5.295,15
	1.316.711,29	1.240.398,75

31. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Cuentas por cobrar		
Fideicomiso La Herlinda	560.000,00	560.000,00
Fideicomiso San Rafael	195.425,52	50.000,00
Fideicomiso La Siria	96.000,00	-
Fideicomiso Alcazar de Burgos	56.857,55	90.769,66
Fideicomiso La Moya II	46.716,88	1.793,08
Fideicomiso Torres Santa Isabel	29.617,64	292.762,02
Fideicomiso Cantabria	1.447,38	1.447,38
Fideicomiso Mare Nostrum	-	35.000,00
Fideicomiso Alcazar de Córdoba	-	10.000,00
Preoperativos Mare Nostrum	-	1.240,19
	986.064,97	1.043.012,33



Diciembre 31,	2016	2015
Cuentas por pagar		
Fideicomiso La Moya II	443.760,00	286.800,00
Fideicomiso Alcázar de Córdoba	28.532,17	-
	472.292,17	286.800,00

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Ingresos		
Participación fideicomisos	1.022.798,14	1.120.459,50

32. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

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

El artículo innumerado quinto posterior al Art. 15 de la Ley de Régimen Tributario Interno, señala: "Art. (...) Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables..."

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, de fecha 29 de mayo de 2015 en concordancia con la resolución NAC-DGERCGC16-00000532 del 30 de diciembre de 2016, el Servicio de Rentas Internas establece las condiciones y metodología para los contribuyentes envíen información sobre Precios de Transferencia, en forma específica para compañías con operaciones entre parte relacionadas locales las condiciones de envío son:



- i) declarar una base imponible del Impuesto a la Renta menor a cero,
- ii) hacer uso de cualquier beneficio o incentivo tributario incluidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión,
- iii) Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades,
- iv) Sean operadores y/o administradores de ZEDES,
- v) Se dediquen a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables y,
- vi) tengan titulares de derechos representativos de capital con residencia en Paraísos Fiscales.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3,000,000.00), bajo las condiciones antes expuestas, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15,000,000.00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, conforme el análisis de la normativa vigente la Compañía cumple las condiciones de exención de la norma y por ende no está obligada a la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia ni está obligada a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.



33. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES Y JERARQUÍAS.

A continuación se incluye una agrupación por categoría de los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros informados en los presentes estados financieros:

Diciembre 31,	Importes en libros		Valores razonables	
	2016	2015	2016	2015
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.242.651,13	1.335.621,72	1.242.651,13	1.335.621,72
Mantenidos hasta el vencimiento	758.500,00	870.000,00	758.500,00	870.000,00
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	247.891,88	334.929,62	247.891,88	334.929,62
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	986.064,97	1.043.012,33	986.064,97	1.043.012,33
Total de activos financieros	3.235.107,98	3.583.563,67	3.235.107,98	3.583.563,67
Activos no financieros				
Inventarios	90.698,49	87.851,66	90.698,49	87.851,66
Propiedades, planta y equipo	714.450,59	706.974,64	714.450,59	706.974,64
Propiedades de inversión	393.506,70	396.446,50	393.506,70	396.446,50
Activos intangibles	-	1.537,62	-	1.537,62
Inversiones no corrientes	1.446.705,42	1.883.382,24	1.446.705,42	1.883.382,24
Total de activos no financieros	2.645.361,20	3.076.192,66	2.645.361,20	3.076.192,66

El valor razonable de los activos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables, se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

- Los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y los otros pasivos corrientes, se aproximan a sus importes en libros, en gran medida, debido a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.
- La Compañía evalúa las cuentas por cobrar sobre la base de parámetros tales como las tasas de interés, los factores de riesgo de cada país en particular y la solvencia del cliente. Sobre la base de esta evaluación, se registran provisiones para contabilizar las pérdidas esperadas sobre estas cuentas por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2015, los importes en libros de estas cuentas por cobrar, netos de las provisiones, no son sustancialmente diferentes a los valores razonables calculados.

Jerarquías de Valores Razonables.

La Compañía utiliza las siguientes jerarquías para determinar y revelar el valor razonable de los instrumentos financieros, según la técnica de valoración aplicada:

- **Nivel 1:** Precios de cotización (sin ajustar) observables en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado, son observables directa o indirectamente.
- **Nivel 3:** Técnicas de valoración para las que los datos y las variables que tienen un efecto significativo sobre la determinación del valor razonable registrado no se basan en información observable del mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene en su estado de situación financiera los siguientes activos financieros y no financieros medidos por su valor razonable, clasificados por Niveles:



Diciembre 31,	2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.242.651,13	1.242.651,13	-	-
Mantenidos hasta el vencimiento	758.500,00	-	758.500,00	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	247.891,88	-	247.891,88	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	986.064,97	-	986.064,97	-
Total de activos financieros	3.235.107,98	1.242.651,13	1.992.456,85	-
Activos no financieros				
Inventarios	90.698,49	-	90.698,49	-
Propiedades, planta y equipo	714.450,59	-	714.450,59	-
Propiedades de inversión	393.506,70	-	393.506,70	-
Inversiones no corrientes	1.446.705,42	-	1.446.705,42	-
Total de activos no financieros	2.645.361,20	-	2.645.361,20	-



Diciembre 31,	2015	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.335.621,72	1.335.621,72	-	-
Mantenidos hasta el vencimiento	870.000,00	-	870.000,00	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	334.929,62	-	334.929,62	-
Documentos y cuentas por cobrar relacionados	1.043.012,33	-	1.043.012,33	-
Total de activos financieros	3.583.563,67	1.335.621,72	2.247.941,95	-
Activos no financieros				
Inventarios	87.851,66	-	87.851,66	-
Propiedades, planta y equipo	706.974,64	-	706.974,64	-
Propiedades de inversión	396.446,50	-	396.446,50	-
Activos intangibles	1.537,62	-	1.537,62	-
Inversiones no corrientes	1.883.382,24	-	1.883.382,24	-
Total de activos no financieros	3.076.192,66	-	3.076.192,66	-



Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 y 2015, no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2.

34. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

35. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías.**

No se han aplicado sanciones a ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

- **De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones significativas a ROMERO & PAZMIÑO INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

36. DISTRIBUCIÓN DEL PERSONAL.

Un detalle de la distribución del personal al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
No. de trabajadores		
Gerentes y ejecutivos principales	5	5
Profesionales y técnicos	18	23
Empleados y otros	3	5
	26	33

37. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.



38. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 3 de febrero de 2017 y serán presentados a su Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Eco. Alvaro Pazmiño Blomberg
Gerente General

Lcda. Veronica Tamayo
Contador General