EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. :

Opinión con salvedades

He auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. que comprenden el Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes Estados del resultado integral, de Cambios en el patrimonio y de Flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas Notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el siguiente párrafo, *bases para calificar la opinión*, los estados financieros adjuntos, descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2016, como se explica en la Nota 7 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos no terminados de conciliar en las Cuentas contables: Cuentas por Cobrar y por Pagar a compañías relacionadas por US$ 1,807,888 y US$ 232,627 respectivamente. A la misma fecha, en las cuentas contables: Costo de Obra en proceso y en Anticipos de clientes- promitentes compradores, se registró durante el año 2016, ajuste por US$189,566, cuya documentación de soporte no estaba disponible. A la fecha del presente informe, la Administración de la compañía continuaba con el proceso de análisis y conciliación de las referidas Cuentas por Cobrar y por Pagar a las compañías relacionadas. Por lo expuesto al 31 de diciembre del 2016, no fue posible determinar la razonabilidad de los saldos de las citadas cuentas, ni de las referidas transacciones y posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Soy auditor independiente de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los referidos Estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

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

o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

Énfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31de diciembre del 2016, fue contratada el 21 de noviembre del 2016.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por la administración el 12 de septiembre del 2017 por atrasos originados al reestructurar la Administración de la Compañía, el departamento de Contabilidad e implementar mejoras en el sistema contable.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2016, de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución *No NAC-DCERCGC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos*, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015

Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.
Registro No. 200 RNAE
Cel 0999 87 85 36

Guayaquil, octubre 11 de 2017

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

		31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	NOTA 5	4.809	60.334
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	NOTA 6	62.011	45.311
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 7	1.807.888	1.753.887
OTROS ACTIVOS	NOTA 8	13.173	1.390
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**1.887.881**	**1.860.922**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
DOCUMENTOS POR COBRAR VENTA DE ACCIONES	NOTA 7	41.601	41.601
PROPIEDADES DE INVERSION	NOTA 9	103.728	110.995
TOTAL ACTIVOS		**2.033.210**	**2.013.518**
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	NOTA 10	19.386	17.207
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 7	232.627	230.727
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	NOTA 12	8.143	0
APORTES POR INVERSION DE RIESGO	NOTA 13	1.309.111	1.309.111
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 14	15.267	33.050
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**1.584.534**	**1.590.095**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 15	800	800
RESERVA LEGAL	NOTA 16	1.310	1.310
RESERVA FACULTATIVA	NOTA 17	3.490	3.490
RESERVA DE CAPITAL	NOTA 18	8.660	8.660
RESULTADOS ACUMULADOS	NOTA 19	360.781	355.965
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	NOTA 20	46.805	46.805
UTILIDAD DEL EJERCICIO		26.830	6.393
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**448.676**	**423.423**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**2.033.210**	**2.013.518**

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
GERENTE

ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

		2016	2015
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS			
VENTAS DE INMUEBLES		242.892	502.611
OTROS INGRESOS		26.175	33.130
TOTAL INGRESOS	NOTA 21	269.067	535.741
COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS	NOTA 22	(192.137)	(455.664)
MARGEN BRUTO		76.930	80.077
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(38.271)	(39.665)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		**38.659**	**40.412**
IMPUESTO A LA RENTA	NOTA 12	(11.829)	(34.019)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**26.830**	**6.393**
OTRO RESULTADO INTEGRAL		**0**	**0**
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		**26.830**	**6.393**

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
GERENTE

ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados provenientes por Adopción primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2014	**800**	**1.311**	**3.490**	**8.660**	**177.776**	**46.804**	**178.189**	**417.030**
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL 2014	-	-	-	-	178.189	-	(178.189)	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2015	-	-	-	-	-	-	6.393	6.393
SALDOS AL 31-12-2015	**800**	**1.311**	**3.490**	**8.660**	**355.965**	**46.804**	**6.393**	**423.423**
TRANSFERENCIA DE UTILIDADES DEL 2015	-	-	-	-	6.393	-	(6.393)	-
AJUSTES DE SALDOS	-	-	-	-	(1.577)	-	-	(1.577)
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2016	-	-	-	-	-	-	26.830	26.830
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	**800**	**1.311**	**3.490**	**8.660**	**360.781**	**46.804**	**26.830**	**448.676**

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
GERENTE

ING. COMP. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFECTIVO RECIBIDO DE PROMITENTES COMPRADORES	252.368	802.888
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(252.106)	(799.102)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(3.686)	(80.124)
TRASFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES	0	222.564
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(3.424)**	**146.227**
FLUJO DE CAJA POR ACITIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS,NETO	(52.101)	(105.200)
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**(52.101)**	**(105.200)**
DISMINUCIÓN NETO DE EFECTIVO	(55.525)	41.026
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	60.334	19.308
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO **(NOTA 5)**	**4.809**	**60.334**

ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
GERENTE

ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDAES DE OPERACIÓN	**2016**	**2015**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**38.659**	**40.412**
AJUSTES- GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO		
DEPRECIACIÓN	7.267	7.267
PROVISIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	8.143	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA	**54.069**	**47.679**
CAMBIOS DE ACTIVOS Y PASIVOS		
(INCREMENTO) DISMINUCION EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	(16.699)	267.149
INCREMENTO EN COSTO DE OBRAS	0	891.757
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS	(13.173)	146.882
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN CUANTAS POR PAGAR COMERCIALES	2.179	(415.584)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	0	(65.923)
INCREMENTO (DISMINUCION) DE IMPUESTO A LA RENTA	(11.830)	(80.124)
INCREMENTO (DIMINUCIÓN) DE ANTICIPO DE CLIENTE	0	(669.194)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PASIVOS	(17.970)	23.585
	(57.493)	**98.548**
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(3.424)**	**146.227**

ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
GERENTE

ING.COM.PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. es una Sociedad Anónima, constituida en la ciudad de Guayaquil-Ecuador el 8 de Julio del 1977 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de Septiembre del mismo año.- La actividad principal de la Compañía es compra y venta, arrendamiento, manejo y administración de inmuebles urbanos y rurales, propios o arrendados, así como usar, gozar y disponer de la propiedad aportada, o de los bienes que en el futuro adquiera la Compañía para incrementar su capital social.- Podrá también celebrar contratos de construcción y edificar cualquier tipo de vivienda u oficinas, sobre los solares que eventualmente adquiera o de que sea propietaria, ya sea por el sistema de aportación o mediante compra directa.- Eventualmente la compañía que se constituye podrá constituir fideicomisos y usufructo sobre sus bienes, con sujeción da las disposiciones del Código Civil.- Para cumplir con su objeto social, la Compañía podrá celebrar actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes y directamente relacionados con el fin social. El plazo e vigencia es de cincuenta años contados a partir de la Inscripción en el Registro Mercantil.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) le asignó el expediente: 9092.- El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990352461001. El Domicilio de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A., es Guayaquil, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges (Edificio Centrum Piso 7).- Teléfono: 042-693200.- Los Estados financieros se expresan en dólares de Estados Unidos de América, por cuanto el dólar de los Estados Unidos de América es moneda de curso legal en la República del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, es responsabilidad de la Administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General 12 de septiembre del 2017.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros por los años terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido preparados, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera completas (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board), normas adoptadas por el Ecuador.- La compañía aplicó la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas y de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de estados financieros.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2016 y 2015, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.2.1 Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, en poder de la compañía o depositados en instituciones financieras, incluye los sobregiros bancarios, e inversiones financieras líquidas, inversiones sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen.

2.2.2 Propiedades de inversión - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los terrenos e edificaciones, corresponden a inmuebles disponibles para futuros proyectos inmobiliarios, los mismos que son presentados al costo atribuido, una vez que los inmuebles fueron revalorizados de conformidad con los avalúos oficiales municipales, al adoptar por primera vez las NIIF, valores que la Administración consideró como valores razonables y por tanto se consideraron como costo atribuido de dichos activos en su oportunidad.

- La Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Inversiones en propiedades se medirán inicialmente por su costo.

El costo de las inversiones en propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su adquisición, la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, en este caso las edificaciones son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se originan.

- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.- La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.- La tasa de depreciación anual de los Edificaciones e instalaciones es del 5%, la misma que representa una vida útil de 20 años.
- Retiro o venta de Inversión en propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de Inversiones en propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

2.2.4 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido.

- *Impuesto corriente* - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales oficiales.
- *Impuestos diferidos* - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos.- Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.3 Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos y los respectivos costos de construcción por la promoción de urbanizaciones o por las ventas de inmuebles, se registran en resultados del ejercicio, al final del proceso, esto es una vez que se haya cumplido con todas las cláusulas contractuales comprometidas, al firmar con los promitentes compradores, el Contrato de Reserva y Promesa de compraventa y construcción de obra material, contrato que incluye la parte que deben cumplir los promitentes compradores, esto es luego de pagar con la cuota inicial o entrada del 30% o 40%, en el plazo acordado de 12 meses o 18 meses, al final una vez que ellos obtengan de los bancos los respectivos préstamos con garantía hipotecaria del mismo inmueble, y una vez que se firman las respectivas escrituras públicas, para concretar la transferencia de dominio del inmueble. Los ingresos por arriendos se registran en el momento de devengar el servicio del alquiler del inmueble y en base a la emisión de las respectivas facturas.- Los costos por la generación del servicio de alquiler, se registran conforme se devengan.

2.4 Costos y Gastos.- Los costos y gastos, de administración y de ventas se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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

2.6 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por Cobrar- Cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.6.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.
Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.6.2 Cuentas por cobrar a clientes, a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a clientes, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.
Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. La Administración, no la considera necesaria ninguna provisión para cuentas incobrables al 31 de diciembre del 2016 y 2015.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.6.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierten en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.6.4 Baja de un activo financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.- Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7.1 Cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio, otorgado por determinados proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio 30 días.- La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.

2.7.2 Baja de un pasivo financiero – La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o se cumplen las obligaciones de la compañía con los acreedores.

2.8 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía no aplicó una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2016

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.
Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación no se ha aplicado al 31 de diciembre del 2016, por cuanto la compañía no tiene personal en relación de dependencia.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.
En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF:

(i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y,

(ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones especificas. Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

Las siguientes enmiendas no han tenido aplicación en la compañía y por tanto ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

NIIF	*Título*	*Efectiva a partir de*
Modificaciones a la NIIF 11	*Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas*	*Enero 1, 2016*
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	*Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización*	*Enero 1, 2016*
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	*Agricultura: Plantas productoras*	*Enero 1, 2016*
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	*Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación*	*Enero 1, 2016*
Modificaciones a la NIC 27	*Método de participación en los estados financieros separados*	*Enero 1, 2016*

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas –

La compañía no ha aplicado en forma anticipada las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF	***Título***	***Efectiva a partir de***
NIIF 9	*Instrumentos financieros*	*Enero 1, 2018*
NIIF 15	*Ingresos procedentes de contratos con clientes*	*Enero 1, 2018*
NIIF 16	*Arrendamientos*	*Enero 1, 2019*
NIIF 2	*Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones*	*Enero 1, 2018*
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	*Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto*	*Fecha a ser determinada*
Modificaciones a la NIC 7	*Iniciativa de revelación*	*Enero 1, 2017*
Modificaciones a la NIC 12	*Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas*	*Enero 1, 2017*

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

2. **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores.

Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en Instrumento de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambios en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Ordinarios Procedentes de contratos con los clientes

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

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

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

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

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario. la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.
El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. Sin embargo, de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:
1.- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2.- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligaciones impositivas del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

- El pasivo original es dado de baja;

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que el Grupo no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.
La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas.

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tengan un impacto material sobre los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.
Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. - A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.
Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.
Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Años	% anual
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38
2016	1.12

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en Bancos y efectivo en obras de propiedad de la compañía.

	2016	2015
FONDO ROTATIVO	2.792	4.000
BANCOS		
BANCO PACIFICO	98	106
BANCO BOLIVARIANO	0	1.000
BANCO DE MACHALA	1.919	55.228
	2.017	**56.334**
	4.809	**60.334**

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar clientes por $ 62.011 y $ 45.311 respectivamente, correspondían la cartera de clientes promitentes compradores originadas por las alícuotas de administración a los condóminos ubicados en la Av. Rio Guayas y calle segunda solar N° 19 de la MZ. X-UNO Condominio Santa Teresa.

7. CUENTAS POR COBRAR, CUENTAS POR PAGAR Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar y pagar a partes relacionadas consistían:

		2016	2015
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS			
LIPIDAVA S.A		300.133	402.133
VIGERANO S.A		908.660	912.955
ESTUDIO TEC Y ARQ. ETINAR S.A		240.782	105.533
BONANOVA S.A		180.031	184.983
DENAPOR S.A		178.282	148.283
SUBTOTAL	**(a)**	**1.807.888**	**1.753.887**

DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES			
LISSA MACCHIAVELLO NUÑEZ		41.601	41.601
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		**1.849.489**	**1.795.488**
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS – COMERCIALES			
MEGATRADING S.A		132.627	130.727
XOTERRENO S.A		100.000	100.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	(a)	**232.627**	**230.727**

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a: préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas, por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos.- Al 31 de diciembre del 2016, estas operaciones no están cuantificadas.- la Administración estima que estos saldos serán liquidados en el período siguiente:

(a) Cuentas por cobrar US$ 1.807.888 y Cuentas por pagar US$ 232.627 a compañías relacionadas comerciales y otras.

Al 31 de diciembre del 2016 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban terminados de analizar, identificar y de conciliar. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los adjuntos estados financieros, continuaban con el proceso de identificación, regularización de las referidas partidas que conformaban las Cuentas por cobrar y las Cuentas por pagar y también las respectivas transacciones con dichas partes relacionadas.

***(b)* Documentos por Cobrar por venta de acciones**

Estos importes a cobrar se originaron en diciembre del 2014, por la venta del paquete accionario que eran de propiedad de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A., en el patrimonio de la compañía ETINAR S.A. que consistían en el 1.44% de dichas acciones.- La Compañía vendió a crédito a los familiares de los accionistas a 10 años plazo y con el 6% de interés anual.
Con fecha 1 de diciembre del 2016, el presidente de la compañía INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A, al no recibir por la referida deuda, el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de los deudores hasta la indicada fecha, por dicho incumplimiento, la Compañía decidió de conformidad con el referido Convenio ejecutar la Condición Resolutoria establecida en el convenio y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A a favor de INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A. Asi también todas aquellas Acciones que pudieron haberse emitido en el capital social de la compañía ETINAR S.A, por aumento de capital o por cualquier otro concepto, por el ejercicio del derecho de preferencia que, a partir de la fecha de suscripción del convenio le correspondían a los referidos deudores como accionista de dicha compañía. Las formalidades legales y por tanto la restitución de las acciones se concretaron en febrero2017.

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre la cuenta Otros Activos, consistían en:

	2016	2015
IVA EN COMPRA	718	0
RETENCIONES EN LA FUENTE	0	1.390
PERFILED	12.455	0
	13.173	**1.390**

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los saldos y transacciones de las Propiedades de inversión, son como sigue:

COSTOS	2015	ADICIONES	2016
TERRENOS			
PALLATANGA HDA LOS LLANOS	1.648	0	1.648
SANTA ELENA	5.360	0	5.360
LAS NUÑEZ LOTE 16	9.667	0	9.667
LAS NUÑEZ LOTE 17	9.667	0	9.667
LAS NUÑEZ LOTE 18	29.682	0	29.682
SAMBORONDON ENTRE RIOS	9.666	0	9.666
SUBTOTAL	**65.690**	0	**65.690**
EDIFICIOS			
SAMBORONDON ENTRE RIOS	114.992	0	114.992
SUITE ESTADIO BARCELONA	30.342	0	30.342
SUBTOTAL	**145.334**	0	**145.334**
DEPRECIACIÓN ACUMULADA			
EDIFICIOS	(100.029)	(7.267)	(107.296)
TOTAL INVERSIONES EN PROPIEDADES	**110.995**	**(7.267)**	**103.728**

Los edificios se registran al costo de adquisición y se deprecian en 20 años esto es 5% anual.

10. CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar consistían en:

PROVEEDORES POR OBRAS	2016	2015
BRITANNIA	9.425	7.790
OFICINA MACCALMEIDA	1.182	638
RETENCION DE FONDO DE GARANTIA	8.779	8.779
	19.386	**17.207**

11. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia General.

a) Riesgo de Mercado:

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de la construcción; en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios. Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción, se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese período de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de los altos directivos de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción; se agregan los costos indirectos en donde se debe incluir un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.- Durante la ejecución de la obra, la Administración hace un seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra.

b) Riesgo de Crédito:

La Compañía trabaja con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes; del respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c) Riesgo de Liquidez

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de promitentes compradores. Las obras empiezan a partir que los proyectos inmobiliarios alcanzan el punto de equilibrio financiero, esto permite controlar un poco mejor el desarrollo y la conclusión de los proyectos.- Las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

d) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima.- Consistente con la industria inmobiliaria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. - El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes y los pasivos corrientes.

12. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2016, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI *reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI*, señala que 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 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2016 la Compañía no se acogió a esta opción.

- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas a Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición., observó todos estos cambios para la elaboración de la conciliación tributaria.

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2016 y 2015 se presentan como sigue:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2016	2015
UTILIDAD DEL EJERCICIO	38.658	40.412
MENOS: 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0	0
MAS: GASTOS NO DEDUCIBLES	10.354	9.588
UTILIDAD GRAVABLE	**47.012**	**50.000**
IMPUESTO A LA RENTA 22%	10.343	11.000
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO 2016	11.829	35.596
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR MAYOR ENTRE (A) Y (B)	**11.829**	**35.596**
MENOS: CUOTAS DE ANTICIPOS PAGADAS 20% CONVENIO RESOLUCION 109012016RCBR101265	1.907	34.019
MENOS: CUOTA 1 Y 2 CONVENIO 1RO Y 2DO ANTIC. RENTA 2016	711	0
MENOS: RETENCIONES EN LA FUENTE 2016	1.068	2.966
MENOS: RETENCIONES DE AÑOS ANTERIORES	0	1
SALDOS POR PAGAR AL 31/12/2016 Y A FAVOR AL 31/12/2017	**8.143**	**(1.390)**

Mediante resolución No. 109012016RCBR101265 emitida por el servicio de Rentas Internas con fecha 14 de octubre del 2016, se concedió a la compañía INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales.

13. APORTES POR INVERSION DE RIESGO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo comprendía aportes en calidad de inversión de riesgos, recibidos por la compañía en el 2012, para financiar el proyecto Britannia 1.- Estos fondos, no generan intereses, se liquidaran a los Acreedores, en función de los resultados del proyecto.

	31/12/2016	31/12/2015
IPTOTAL S.A	720.011	720.011
MENPASA S.A	589.100	589.100
	1.309.111	**1.309.111**

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre las Otras Cuentas por Pagar consistían en:

	2016	2015
MARIA TERESA PEREZ PESANTES	0	14.808
RETENCIONES ACUMULADAS POR PAGAR	15.267	16.137
IVA EN VENTAS	0	2.105
	15.267	**33.050**

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2016 el Capital Social de La Compañía ascendió a US $ 800 correspondientes a 800 acciones ordinarias y nominativas de US $ 1,00 cada una.

ACCIONISTAS	PARTICIPACION	VALOR	NACIONALIDAD
MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	64%	510	ECUATORIANA
NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	36%	290	ECUATORIANA
	100%	**800**	

16. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social. - La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

17. RESERVA FACULTATIVA

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el saldo de esta cuenta ascendía a US$3.490.

18. RESERVA DE CAPITAL

La Reserva de capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US$ de los estados financieros hasta marzo del 2000. El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera. - No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

19. RESULTADOS ACUMULADOS

Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

20. RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

21. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
VENTA DE DEPARTAMENTO	242.892	502.611
INGRESOS POR ALICUOTAS DE ADMINISTRACION	1.840	3.314
ARRIENDOS	22.233	28.905
OTROS INGRESOS	2.102	911
	269.067	**535.741**

INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A)

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

En los años 2016 y 2015, los costos de venta y los gastos de administración consistían en:

	2016	2015
COSTO DE VENTA	**192.137**	**455.664**
GASTOS DE ADMINISTRACION:		
SUMINISTROS Y MATERIALES	703	54
HONORARIOS	3.191	7.117
AGUA, ENERGIA TELECOMUNICACIONES	12.156	10.189
IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES	12.389	5.355
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	7.267	7.267
GASTOS NO DEDUCIBLES	2.459	9.587
OTROS	106	96
	38.271	**39.665**
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	**230.408**	**495.329**

23. GARANTIAS

La compañia, en calidad de codeudor ha entregado en hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano los Lotes de terreno de su propiedad signados con los números dieciséis, diecisiete y dieciocho, ubicados en la Lotización Fincas Vacacionales San Francisco de Las Núñez, del Recinto San Francisco de Las Núñez; con una superficie de doscientos veinte mil trescientos setenta y dos metros cuadrados cero dos decímetros cuadrados, para garantizar las obligaciones bancarias que tiene la compañía relacionada ETINAR S.A. con el referido Banco. Obligación contabilizada por un total de US$ 5, 290,000, las mismas que vencen en el año 2017.

24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los respectivos estados financieros y sus notas explicativas, la Gerencia manifiesta que excepto por los temas explicados en las notas anteriores, no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros de la Compañía.

ELIZABETH NUÑEZ CRISTIANSEN
GERENTE

ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contadora Ruc # 0913044376001