

PRABYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

Prabyc Ingenieros Limitada es una sociedad constituida bajo las leyes de Colombia y fue autorizada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02.QD.1897 del 23 de mayo del 2002 a operar en el Ecuador a través de una Sucursal desde el año 2002.

El objeto de la Sucursal en el Ecuador es la realización por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios, ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de ingeniería y/o arquitectura.

Las principales operaciones realizadas durante los años 2016 y 2015 fueron la prestación de servicios por planificación arquitectónica, gerencia de proyectos y servicios de construcción principalmente a los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque sobre los cuales la Sucursal es Constituyente - Beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios de los mismos. (Véase nota 10).

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas comerciales:**

La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

▪ **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

▪ **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. **Preparación de los estados financieros**

Los registros contables de la Sucursal de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Sucursal prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

De conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 27 “estados financieros separados”, la compañía prepara y presenta estados financieros separados.

b. Efectivo y Equivalentes

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase nota 4).

c. Cuentas por cobrar comerciales

La política contable de la Sucursal es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirías a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Sucursal no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de noventa días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados integral. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la cuenta de deterioro de activos financieros. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente castigados son acreditados al estado de resultados integral.

d. Propiedad y equipo

Se muestran a su costo histórico a excepción de la maquinaria que son llevados al costo atribuido, menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase Nota 8).

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del inmueble, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la sucursal y los costos pueden ser medidos razonablemente.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenciones y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos. Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

c. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión (oficinas, parqueaderos y bodegas) generan rentas, plusvalías o ambas; por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la compañía. (Véase nota 9)

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, determinado por un perito valuador; cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado integral e incrementa el superávit de revaluación dentro del patrimonio. Las revalorizaciones se realizan cada dos años para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

f. Inversiones en sociedades

Las inversiones en sociedades se registran al costo.

g. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

- h. Impuesto a las ganancias.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente para el año 2016 y 2015 que es del 22% sobre la utilidad gravable, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

- i. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sucursal. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones y descuentos.

La Sucursal reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la sucursal y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la sucursal, según se describe debajo. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido superadas.

Los ingresos de la Sucursal son reconocidos de la siguiente forma:

Registro de ingresos por conceptos de servicios de gerencia técnica y planificación arquitectónica: La Sucursal mantiene suscritos contratos de precio fijo, por gerencia técnica, honorarios de construcción y planificación arquitectónica; tanto sus ingresos y costos son estimados con fiabilidad.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Registro de ingresos por servicios de construcción: Los ingresos por servicios de construcción son reconocidos utilizando el método del porcentaje de terminación, mediante el cual la Sucursal reconoce los ingresos a lo largo de los períodos contables en los que se lleve a cabo la ejecución del contrato, para lo cual elabora y envía planillas con los ingresos a ser facturados al cliente de acuerdo a los avances de obra de cada proyecto.

j. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal - desahucio

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados, e igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

Participación a trabajadores

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la compañía debe reconocer a sus trabajadores una cifra equivalente al 15% de la utilidad anual. Se efectúa la provisión para este pago con cargo a los resultados del ejercicio.

Las utilidades distribuidas a las personas trabajadoras no podrán exceder de veinticuatro Salarios Básicos Unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.

k. Pronunciamientos contables y su aplicación

Modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros:

NIF	Estándares nuevos o comentados	Fecha de vigencia
NIC 1 Presentación de estados Financieros	Iniciativa sobre información a revelar	1 de enero 2016
NIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero 2016
NIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados.	1 de enero 2016

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

NIIF	Estándares nuevos o enmendados	Fecha de vigencia
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero 2016
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	1 de enero 2016
NIIF 14 Cuentas reguladoras diferidas	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la subsidiaria cuando la subsidiaria no constituye un negocio	1 de enero 2016
NIC 27 Estados Financieros Separados	Método de la participación en los Estados Financieros (Separados)	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28 Estados Financieros Consolidados	Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Estados Financieros Consolidados	Entidades de inversión; Aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero 2016
NIC 16 y NIC 38 Propiedad, planta y equipo; Activos intangibles	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero 2016
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: Tasa del mercado regional	1 de enero 2016

La Administración estima que la aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 7	Instrumentos Financieros Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero 2018*
		Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero 2018*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIF 31, 15 y 18	1 de enero 2018 *

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de **PRBYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR**

1. Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

- **Riesgo de Mercado.**- Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, precio y riesgos por la tasa de interés:

Riesgos de cambio.- Debido al giro normal del negocio la compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense, estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio.- La compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados, la administración considera que no existirán modificaciones importantes en los precios de compras de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.

Riesgos por tasa de interés.- La compañía expuesta a cambios no significativos en tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras, la tasa de interés establecida es similar a la vigente en el mercado financiero.

- **Riesgos de Crédito.**- El riesgo de crédito se refiere de que una de las partes incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realizará transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgos.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

- **Riesgos de liquidez.-** La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- **Riesgos de capital.-** La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Cajas chicas	956	700
Banco de Guayaquil	511	8.478
Banco Pichincha	15.560	17.147
Total efectivo y equivalentes	<u>17.057</u>	<u>26.325</u>

NOTA 5 - ANTICIPO A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Netrix Cia. Ltda.	10.307	54.420
Alban Ricaute Carlos Xavier	11.478	-
Aktuell Mobel S.A.	-	48.141
Ingeniería y Diseño electrónico	-	43.800
Revestisa	439	43.928
Mercadeo & Ventas DAVUCI CIA. LTDA	11.570	29.860
Sánchez Salazar Darwin Fermín	30.547	28.833
Ayala Mosquera Ingeniería	11.749	18.248
Moyano Carrasco César Xavier	6.551	6.551
Balmaseda Pupo Carolina	4.000	-
Otros mercedes	19.187	17.988
	105.828 (a)	265.769

- (a) Corresponden a anticipos a sus proveedores para la adquisición de bienes y servicios destinados a los proyectos de construcción que se encuentra desarrollando, los mismos que serán liquidados con la recepción de los bienes y servicios y presentación de planillas aprobadas por el Fideicomiso, durante el año 2017.

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre se mantienen cuentas por cobrar y pagar con sus partes relacionadas (Constituyentes, beneficiarios, accionistas) y compañías relacionadas por administración común, a continuación el detalle:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR</u>		
<u>Compañías relacionadas</u>		
Fideicomiso Sierra Alta	811.994 (a)	556.848
Fideicomiso Plaza del Bosque	432.055 (a)	574.188
Edificio Prabyc ABC	-	85.916
Plaza del Bosque Club Residencial	957	-
	<u>1.245.006</u>	<u>1.216.982</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>		
<u>Compañías relacionadas</u>		
Plaza del Bosque	1.093.618 (b)	1.168.505
Sierralia	4.500 (b)	19.600
Prabyc Ingenieros Ltda.- Colombia (c)	-	1.705.473
Corporación Hattin Ltda.	1.718.436 (c)	1.718.426
	<u>2.816.554</u>	<u>4.612.004</u>
Maria del Rosario Rubio	112.709 (d)	19.539
Diego Prada	94.643 (d)	101.959
	<u>208.352</u>	<u>121.498</u>
	<u>3.024.906</u>	<u>4.733.512</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2016 representa el saldo pendiente de cobro por la facturación de planillas de reposición de gastos y servicios de construcción, valores liquidados en el mes de enero del 2017 (Véase nota 18).
- (b) Corresponde a Avances de Obra por US\$ 556.830, fondo de garantía contratistas por US\$ 58.060 y fondo de garantía constructor por US\$ 536.789 retenido a Prabyc como constructor de los proyectos inmobiliarios que se están desarrollando a través de los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque para poder ejecutar la obra, este fondo de garantía se forma de la retención del 5% cada factura antes del IVA hasta la firma del acta definitiva de entrega a total satisfacción del proyecto y su liquidación se la realiza pasados los 30 días. (Véase nota 18).
- (c) Corresponde a los aportes realizada por la Corporación Hattin Ltda., como inversión para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene la compañía.
- (d) Valores recibidos para financiamiento de capital de trabajo, que serán liquidados durante el año 2017.

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

- (c) Mediante acta de Junta de Casa Matriz N° 194 celebrada el 01 de noviembre del 2016 se establece que el valor de US\$ 2.105.330 (US\$ 1.705.473 aportes recibidos a diciembre del 2015 y US\$ 399.857 aportes recibidos durante el año 2016) se transfieren como aportes para aumento de capital asignado, incremento que deberá formalizarse durante el año 2017. (Véase Nota 16)

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración junto con sus asesores legales y tributarios se encuentra analizando las operaciones con partes relacionadas locales y domiciliadas en el exterior, para la presentación del Anexo de Precios de Transferencia por el periodo fiscal 2016 y consideran que la aplicación de la normativa de precios de transferencia no afectará la base imponible y consecuentemente el impuesto a la renta causado por la compañía en el año 2016.

NOTA 7 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>IMPUESTOS ANTICIPADOS</u>		
Anticipo impuesto a la renta 2010 y 2011	-	5.454
Retenciones de impuesto a la renta	21.466	25.063
	-----	-----
	21.466	30.517
	-----	-----
<u>IMPUESTOS POR PAGAR</u>		
Retenciones de impuesto a la renta	5.459	3.576
Retenciones de IVA	5.591	150
IVA por pagar	11.517	37.349
	-----	-----
	30.567	41.075
	=====	=====

NOTA 8 - PROPIEDAD Y EQUIPO

El siguiente es el movimiento del activo fijo durante los años 2015 y 2016:

NOTA 8 - PROPIEDAD Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Bajas</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Bajas</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al</u> <u>31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2016</u> <u>US\$</u>	<u>Vida</u> <u>Útil en</u> <u>años</u>
Edificios e instalaciones	213.174	-	-	213.174	-	(7.191)	205.983	60
Maquinaria y equipos	308.422	-	-	308.422	870	-	309.292	10
Equipo de oficina	2.609	-	-	2.609	-	-	2.609	10
Muebles y enseres	19.276	-	-	19.276	756	-	20.032	10
Equipo de computo	4.383	-	(4.383)	-	627	-	627,00	3
Vehículos	29.161	-	-	29.161	-	-	29.161	5
	577.025	-	(4.383)	572.642	2.253	(7.191)	567.704	
Menos: Depreciación acumulada	(78.464)	(43.898)	4,383	(117.979)	(43,624)	7,191	(154.412)	
	498.561	-	-	454.663	(41.371)	-	413.292	

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Propiedades de Inversión al 31 de diciembre del 2016 incluye los siguientes bienes inmuebles que se encuentran dados en arrendamiento:

<u>Año de</u> <u>registro</u>	<u>Constructor</u>	<u>Bien</u>	<u>Metros</u>	<u>Proyecto</u> <u>Inmobiliario</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
2011	Prabye Ingenieros Ltda.	Oficina 101	75,20 m2	Edificio ABC	161.913
2011	Prabye Ingenieros Ltda.	Oficinas piso 8	644.19 m2	Edificio ABC	940.046
2011	Prabye Ingenieros Ltda.	Oficina 1101	675,39 m2	Edificio ABC	1.004.838 (1)
Total					2.046.797

(1) Oficina que se encuentra en garantía de obligaciones bancarias (Véase Nota 11).

NOTA 10 - INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Inversiones en Derechos Fiduciarios al 31 de diciembre del 2016 comprenden:

NOTA 10 - INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS
(Continuación)

<u>Compañía</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>	<u>Valor Nominal US\$</u>	<u>Valor Patrimonial Proporcional US\$</u>	<u>Valor en Libros US\$</u>
Fideicomiso Plaza del Bosque (a)	100%	3.075.555	2.148.746	3.076.663
Fideicomiso Sierralta (b)	100%	1.109.202	548.700	1.109.204
Plusbienes S.A.	50%	800	-	400
			<u>2.697.446</u>	<u>4.186.287</u>

- (a) Fideicomiso inmobiliario constituido en el año 2011, administrado por Fideval, que tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque que comprende la construcción de seis torres de departamentos, bodegas y parqueaderos, en tres etapas independientes, la Etapa 1 comprende la Torre 5 y 6, la Etapa 2 comprende la Torre 3 y 4 y la Etapa 3 comprende la Torre 1 y 2; sobre un terreno aportado por el constituyente, de 5.364,9 m² ubicado en la Alonso Torres y San Francisco de la Pita, parroquia Cochapamba, cantón Quitopara, A1 31 de diciembre del 2016 el avance de obra de la construcción de acuerdo al informe de fiscalización es de 99,98% sobre la primera etapa y 55,48 % correspondiente a la segunda etapa
- (b) Fideicomiso inmobiliario constituido en el año 2011, administrado por Fideval, que tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario SIERRALTA Club Residencial que comprende la construcción de 30 departamentos de lujo, 60 parqueaderos sencillos, 29 bodegas, en una sola etapa sobre un lote N°75 ubicado en Urbanización Iñaquito II, sector Chaupicruz alto del cantón Quito, provincia de Pichincha; con fecha 14 de diciembre del 2015 la junta del Fideicomiso aprueba el cierre financiero del proyecto en virtud de que se ha concluido con el 100% de la construcción.

El siguiente es el movimiento de las inversiones durante los años 2016 y 2015:

	<u>2016 US\$</u>	<u>2015 US\$</u>
Saldo al 1° de enero	4.183.687	3.801.502
(+) Aportes efectuados en Fideicomiso Plaza del Bosque	2.100	-
(-) Aportes efectuados en Fideicomiso Sierra Alta	500	382.185
	<u>4.186.287</u>	<u>4.183.687</u>

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos Plaza del Bosque y Sierra Alta 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

NOTA 10 - INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS
(Continuación)

	<u>PLAZA DEL BOSQUE</u>	<u>SIERRA ALTA</u>
Total Activos	8.156.747	1.399.283
Total Pasivos	(6.008.091)	(850.583)
Patrimonio autónomo	<u>2.148.746</u>	<u>548.700</u>
Ingresos	6.242.503	189.786
Gastos	(6.314.816)	(631.367)
Otros ingresos	34.494	5.997
Resultado Integral del Ejercicio	<u>(37.819)</u>	<u>(137.584)</u>
El patrimonio autónomo comprende:		
Fondo patrimonial	3.076.555	1.109.202
Resultados acumulados	(889.991)	(422.918)
Resultado Integral del ejercicio	<u>(37.819)</u>	<u>(137.584)</u>
Total patrimonio autónomo	<u>2.148.745</u>	<u>548.700</u>

NOTA 11 - PASIVO FINANCIERO

Pasivo financiero al 31 de diciembre del 2016 comprenden:

a) Corto Plazo

Las obligaciones bancarias de corto plazo al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 50,000, representa una obligaciones adquirida con el Banco de Guayaquil, con un plazos de 90 días con vencimiento final en febrero del 2017, a una tasa de interés anual del 9,02%; préstamo que se encuentra garantizado con hipoteca abierta de la oficina 1101 del Edificio Atahualpa Business Center propiedad de la Sucursal.

b) Largo Plazo

La obligación a largo comprenden:

	<u>TASA DE INTERÉS ANUAL</u> %	<u>PORCIÓN CORRIENTE</u> US\$
Bancoldea - Colombia		
Crédito pagadero trimestralmente a partir del año 2015 con vencimiento final en octubre del 2017 (1)	Libor + 180 días 1.4%	<u>800.000</u>

- (1) Préstamo recibido para financiamiento de capital de trabajo y se encuentra garantizado por casa matriz mediante la firma de un pagaré.

NOTA 12 - MOVIMIENTO DE PROVISIONES

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la sucursal durante el año 2016:

	<u>Saldo al 1 de enero del 2016</u> <u>US\$</u>	<u>Provisión</u> <u>US\$</u>	<u>Pagos y/o Utilizaciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2016</u> <u>US\$</u>
<u>Corrientes</u>				
Prestaciones y beneficios sociales (1)	15.988	128.960	(118.970)	55.978
Pasivos por Impuestos Corrientes	41.075	149.599	(170.107)	20.567
<u>Largo Plazo</u>				
Reserva para jubilación patronal	25.181	1.196	-	26.377
Reserva para desahucio	9.975	6.084	(1.247)	14.812
Total:	<u>33.456</u>	<u>172.800</u>	<u>(1.247)</u>	<u>41.489</u>

- (1) Incluye sueldos por pagar, provisiones de décimo tercero, décimo cuarto sueldos, aporte patronal y personal, vacaciones y fondos de reserva.

NOTA 13 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACIÓN PATRONAL

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con ellos. La provisión es construida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tabla de mortalidad e invalidez	Tabla I:SS 2002	Tabla I:SS 2002
Tasa de descuento	7,46% (1)	6,31%
Tasa esperada de incremento salarial	3,00%	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%	2,00%

- (1) En conclusión del actuario, se considera que la hipótesis de una tasa de descuento de 7,46% es congruente con la normativa vigente y por lo tanto aplicable para la valoración actuarial realizada.

Estas suposiciones actuariales, tal como lo establece el párrafo 75 de la NIC 19 (IAS 19 R), construyen las mejores estimaciones que se tiene sobre las variables que determinan el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Estas suposiciones son insesgadas y no resultan, ni imprudentes técnicamente, ni excesivamente conservadoras.

Además, dichas suposiciones actuariales son compatibles entre sí y reflejan las condiciones económicas existentes entre la inflación, las tasas de aumento de sueldos y las tasas de descuento. Al ser la jubilación patronal como el desahucio planes no financiados, la tasa de rendimiento de los activos es nula.

NOTA 13 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACIÓN PATRONAL
(Continuación)

Según se indica en el estudio actuarial elaborado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., el método utilizado es el denominado costo de crédito unitario proyectado y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores menos de 10 años de servicio	26,677	25,481
	-----	-----
Total provisión según cálculo actuarial	<u>26,677</u>	<u>25,481</u>

NOTA 14 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR DESAHUCIO

La provisión por desahucio contemplada en la legislación laboral que establece que la compañía deberá bonificar al trabajador en un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio, e igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

La provisión para esta contingencia es constituida con cargo a los resultados del ejercicio, en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente. Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "crédito unitario proyectado" y las bases técnicas es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de Práhye Ingenieros Ltda., con su propia estadística.

NOTA 15 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante resolución No. SCJIC/CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de

**NOTA 15 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
(NIIF)
(Continuación)**

Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras “NIIF” y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Correladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que 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.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 49.538

NOTA 16 - RESERVA PARA AUMENTO DE CAPITAL ASIGNADO

Mediante Acta de Junta de Casa Matriz No. 194 celebrada el 01 de noviembre de 2016 en Bogotá - Colombia establece que los dineros enviados por la Matriz a su sucursal en Ecuador durante los últimos años, cuyo valor total corresponde a la suma de DOS MILLONES CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS TRENTA DÓLARES (USD \$2.105.330), sean considerados como anticipos para futuras capitalizaciones.

En consecuencia, teniendo previamente en la cuenta de Aportes para futura capitalización el valor de USD \$1.000.000 enviado también por Casa Matriz a la sucursal de Ecuador, se establece que el valor total recibido de Casa Matriz por la suma de TRES MILLONES CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS TRENTA DÓLARES (USD \$3.105.330) sea considerado como anticipo para futuras capitalizaciones; trámite que espera se lo concluya durante el año 2017.

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA

a) A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por los años 2016 y 2015:

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

	<u>2016</u>			<u>2015</u>	
	<u>Participación</u>	<u>Impuesto</u>		<u>Participación</u>	<u>Impuesto a</u>
	<u>Trabajadores</u>	<u>a la Renta</u>		<u>Trabajadores</u>	<u>la Renta</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(578.141)	(578.141)		(18.722)	(18.722)
Más - Gastos no deducibles	-	155.158 (1)		-	96.807
	<u>(578.141)</u>	<u>-</u>		<u>(18.722)</u>	<u>-</u>
Base para impuesto a la renta		<u>(422.983)</u>			<u>78.085</u>
Impuesto a la Renta 22%					<u>17.179</u>
Anticipo calculado - pago definitivo		<u>43.273 (2)</u>			<u>39.430</u>

(1) Los gastos no deducibles correspondientes al año 2016 comprenden: por castigo de cuentas por cobrar a Edificar Prabyc US\$ 85.946, Aktuell Mobil S.A., US\$ 48.141, Edwin Cevallos US\$ 5.461 y Gastos sin sustento tributario US \$ 15.610

(2) De acuerdo al art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente el anticipo declarado en el casillero 879 del formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2015 por un valor de US\$ 43.273, se convirtió en pago definitivo de impuesto a la renta del año 2016

b) La conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa de efectiva de impuestos aplicable a la Compañía, se presenta a continuación:

	<u>Parcial</u>	<u>2016</u>		<u>Parcial</u>	<u>2015</u>	
		<u>Importe</u>	<u>%</u>		<u>Importe</u>	<u>%</u>
		<u>US\$</u>			<u>US\$</u>	
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		143.273	(7,48%)		39.430	210,67%
Impuesto teórico (tasa nominal)		-	-		4.119	22,00%
Resultado contable antes de impuesto	(578.141)	(137.191)	(22%)	(18.722)	-	-
Tasa nominal		-	-	22,00%	-	-
Diferencia		<u>(170.464)</u>	<u>(29,48%)</u>		<u>(3.549)</u>	<u>232,61%</u>
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	155.158	(31.135)	(5,90%)	96.807	21.298	113,76%
Efecto neto por anticipo de impuesto a la renta		<u>(136.329)</u>	<u>(23,581%)</u>		<u>22.251</u>	<u>118,85%</u>
		<u>179.984</u>	<u>(29,48%)</u>		<u>43.549</u>	<u>232,61%</u>

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2016 y 2015 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22% que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2016 es negativa en 7.48% (201,61% para el año 2015)

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE

El FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública del 2 de septiembre de 2011, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento por la compañía Prabyu Ingenieros Cía. Ltda., Constituyente beneficiario y la Compañía Administradora de Fondos Pichincha S.A. como administradora o Fiduciaria, con la finalidad de servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo independiente de cada una de las etapas del Proyecto Inmobiliario denominado Club Residencial Plaza del Bosque

El proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque comprende la construcción de seis torres de departamentos, bodegas, parqueaderos y locales comerciales, en tres etapas independientes, sobre un terreno aportado por el constituyente, de 5.364,9 m² ubicado en la calle Francisco de la Piza y calle José María Rangada.

La Junta del Fideicomiso del 24 de octubre del 2014 declaró el punto de inicio de la segunda etapa del Proyecto y los trabajos se iniciaron el 26 de septiembre del 2014.

El plazo para la construcción de la segunda etapa es de 18 meses contados a partir del mes de septiembre del 2014.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN

Contrato suscrito el 15 de agosto del 2014, para la construcción del proyecto habitacional denominado "Club Residencial Plaza del Bosque".

El plazo establecido para la ejecución de la totalidad de la construcción es 18 meses, contados a partir del inicio de la obra que fue el 26 de Octubre del 2014.

Por los servicios profesionales contratados se pagará al constructor un porcentaje equivalente al 10% de los costos directos del proyecto (con un valor referencial de US\$ 524.720 incluido IVA).

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO, COORDINACIÓN DE DISEÑOS COMPLEMENTARIOS Y DIRECCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL PROYECTO "CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE" (PLANIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA)

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

Contrato suscrito el 15 de Agosto del 2014, para que realice el diseño, planificación y dirección arquitectónica e ingeniería y trámite de aprobación en el Municipio de Quito así como frente a todos los demás órganos pertinentes.

Los honorarios por concepto de Planificación, Diseño y Dirección Arquitectónica equivalen al 2% de los costos directos del proyecto (con un valor referencial de US\$ 104.944), pagadero en 18 cuotas mensuales y que puede variar en función del Costo Directo al momento de la liquidación.

La construcción del proyecto inmobiliario está a cargo de la Compañía Prabye Ingenieros Cía. Ltda. (Constituyente Promotor y Beneficiario).

NOTA 19 - AMORTIZACIÓN DE PÉRDIDAS TRIBUTARIAS

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

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar por el valor de US\$ 908.854.

NOTA 20 - NEGOCIO EN MARCHA Y PERDIDAS OPERACIONALES

La compañía ha venido acumulando pérdidas al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 908.854, debido básicamente a una disminución significativa de sus ventas; La Sucursal considera que con la conclusión de los proyectos inmobiliarios a través de sus Fideicomisos y la correspondiente comercialización de las unidades inmobiliarias serán suficientes para generar la rentabilidad necesaria y continuar como empresa en marcha.

A continuación se presenta las proyecciones de los Fideicomisos inmobiliarios en los cuales Prabye es el constituyente y beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios:

FIDEICOMISO SIERRA ALTA

Fideicomiso concluido en el 100%, a continuación el detalle de unidades al 31 de diciembre que se entregaran en dación en pago y el saldo de unidades que se restituirán al Constituyente:

NOTA 20 - NEGOCIO EN MARCHA Y PERDIDAS OPERACIONALES
(Continuación)

<u>Cantidad</u>	<u>Descripción</u>	<u>Valor de</u>	<u>(-) Dación en pago de</u>		<u>Unidades remanentes</u>	
		<u>costo</u>	<u>obligaciones</u>		<u>a ser restituidas</u>	
		<u>US\$</u>	<u>Unidades</u>	<u>US\$</u>	<u>Unidades</u>	<u>US\$</u>
9	Departamentos	951.636	5	628.076	4	323.560
27	Parqueaderos	363.383	12	170.175	15	193.210
10	Bodegas	31.001	1	3.208	9	27.793
		-----		-----		-----
		1.346.020		801.457		544.563

FIDEICOMISO PLAZA DEL BOSQUE

Fideicomiso cuyo avance de obra al 31 de diciembre del 2016 es de 99,98% sobre la primera etapa y 55,48 % correspondiente a la segunda etapa, a continuación el detalle:

- a) El saldo de las existencias al 31 de diciembre 2016 comprende el valor del costo de la construcción de 6 departamentos, 8 parqueaderos y 3 bodegas de la Etapa I Proyecto Inmobiliario, pendientes de venderse, de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Cantidad</u>	<u>Descripción</u>	<u>Costo unitario</u>	<u>Valor de costo</u>	<u>Precio estimado</u>
		<u>promedio</u>	<u>US\$</u>	<u>de venta US\$</u>
6	Departamentos	57.280	343.680	570.000
8	Parqueaderos	14.281	114.248	64.000
3	Bodegas	3.560	11.280	10.500
			-----	-----
			469.208	644.500
			=====	=====

- b) Los costos de construcción al 31 de diciembre del 2016 de la Etapa II que se encuentra en un 55,48 de avance de obra comprenden:

	<u>US\$</u>
Terrazo	1.221.388
Costos Directos	4.389.786
Costos Indirectos	577.117

TOTAL	6.188.631
	=====

- c) La Segunda Etapa comprende la torre 3 y 4 de 10 pisos altos y 3 niveles de subsuelos y que contempla la construcción de 90 departamentos, estacionamientos y bodegas; a continuación se presenta un resumen del presupuesto total de la segunda etapa del proyecto:

NOTA 20 - NEGOCIO EN MARCHA Y PERDIDAS OPERACIONALES
(Continuación)

	<u>US\$</u>
Terreno	646.388
Costo Directo	5.247.197
Costo Indirecto	3.152.814
Total costo estimado del Proyecto	8.400.011
Total proyectado de ventas del proyecto	11.180.380
Resultado estimado del proyecto	<u>2.780.369</u>

Una vez que concluyan el objeto para el cual fueron constituidos los Fideicomisos y se hayan realizado las ventas que se encuentran pendientes incluyendo la Etapa III del Proyecto Plaza del Bosque de la cual aún no se ha programado su ejecución y ventas, se puede restituir a Prabyc Ingenieros Ltda. Sucursal Ecuador, el capital invertido más los rendimientos esperados, considerando que los inmuebles se comercializarán por un precio mayor al costo unitario determinado.

NOTA 21 - CONTINGENCIAS

La Dirección Zonal 9 del Servicio de Rentas Internas Departamento de Gestión Tributaria emite el 6 de julio del 2016 una liquidación de pago N° 17201606500577565 por diferencias en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2014 de Prabyc Ingenieros Ltda., por un valor de US\$ 51.767,62; la administración de la sucursal establece que se han presentado los justificativos correspondientes y considera que producto de esta revisión no generará ningún pasivo para Prabyc Ecuador.

NOTA 22 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS

El 07 de julio del 2014 se publica en el Registro Oficial Suplemento 283 la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 3 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión o intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

NOTA 22 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

El 22 de marzo del 2016, mediante resolución No. UAF-DG-SO-2016-001, se derogó la resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo del 2014, con la cual la Unidad de Análisis Financiero expidió el nuevo Instructivo Para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); Catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (AP NFD's), mediante el cual se expidieron los siguientes lineamientos:

Serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), quienes conforman los sectores señalados en el artículo innumerado posterior al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, incluidas las instituciones del sistema de seguros y a excepción de las instituciones del sector financiero de economía popular y solidaria.

Para efectos de inicio de las obligaciones de reporte y disposiciones inherentes a dicha obligación con la UAF, cada sector deberá revisar las publicaciones de las respectivas resoluciones de notificación realizadas a través del Registro Oficial.

Del oficial de cumplimiento: Para el caso de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que registren transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US\$ 10.000 cada mes, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal.

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAF, los siguientes tipos de reporte:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas. Para tal efecto se deberá adjuntar todos los sustentos del caso debidamente firmados por el Oficial de Cumplimiento. (RONI).
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

Al 31 de diciembre del 2016 Prabyc Ingenieros Ltda.- Sucursal Ecuador, ha dado cumplimiento a dicha normativa, por medio de su oficial de cumplimiento calificado y ha presentado toda la información relativa al cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos a la Unidad de Análisis Financiero.

NOTA 23 - REFORMAS TRIBUTARIAS Y LEGALES

- 1) En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
- 2) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no hay sido contratado para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
- 3) En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de Impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del Impuesto a la Renta.

Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.
- 4) El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
- 5) El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, entre los principales aspectos tenemos el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas, del 2% al 5%.

NOTA 24 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca puedan afectar la marcha de la sucursal, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador en febrero 03 de febrero 2017. En opinión de la Administración de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.