

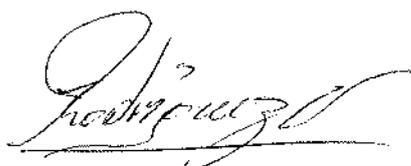
**PROMOTORA INCOGRES CÍA. LTDA.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

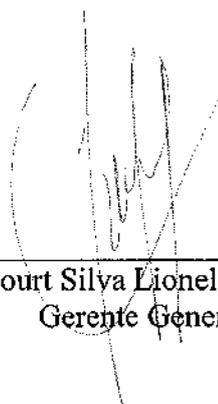
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	622,151	159,959
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	41,589	58,172
Proyectos en ejecución	(5)	889,398	2,366,642
Activo por impuestos, corriente	(10)	420	43,456
		-----	-----
Total activo corriente		1,553,558	2,628,229
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Vehículos, maquinaria y equipo	(6)	14,809	18,094
Activo por impuestos diferidos	(10)	354	1,733
		-----	-----
Total activo no corriente		15,163	19,827
		-----	-----
Total activo		1,568,721	2,648,056
		=====	=====



Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora General



Court Silva Lionel Rafael  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**PROMOTORA INCOGRES CÍA. LTDA.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b><u>CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(7)	180,000	680,379
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(8)	234,848	776,630
Cuentas por pagar partes relacionadas	(9)	26,227	364,882
Pasivo por impuestos, corriente	(10)	3,891	4,708
Beneficios definidos para empleados	(11)	20,838	8,960
		-----	-----
Total pasivo corriente		465,804	1,835,559
<b><u>NO CORRIENTE</u></b>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar partes relacionadas	(9)	736,065	487,274
Beneficios definidos para empleados	(11)	27,368	30,681
Pasivo por impuestos diferidos	(10)	28,740	32,360
		-----	-----
Total pasivo no corriente		792,173	550,315
		-----	-----
Total pasivo		1,257,977	2,385,874
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
	(12)		
Capital social		18,000	18,000
Reserva legal		5,448	5,448
Resultados acumulados:			
Efectos de aplicación NIIF		75,869	75,869
Otros resultados integrales		6,793	-
Utilidades retenidas		204,634	162,865
		-----	-----
Total patrimonio		310,744	262,182
		-----	-----
Total pasivo y patrimonio		1,568,721	2,648,056
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**PROMOTORA INCOGRES CÍA. LTDA.**

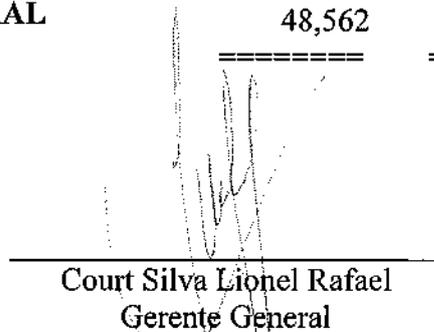
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Venta de bienes y servicios	(14)	3,736,016	1,252,705
<b>COSTO DE VENTAS</b>	(15)	(3,284,995)	(928,995)
<b>Margen bruto</b>		451,021	323,710
<b>GASTOS</b>			
Administración y ventas	(15)	(393,922)	(298,079)
Financieros		(48,536)	(45,342)
		(442,458)	(343,421)
Utilidad (Pérdida) en operación		8,563	(19,711)
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>			
Otros ingresos	(14)	58,853	44,727
		58,853	44,727
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		67,416	25,016
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	(10)	(25,647)	(21,351)
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>		41,769	3,665
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>		6,793	(687)
<b>UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL</b>		48,562	2,978



Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora General



Court Silva Lionel Rafael  
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**PROMOTORA INCOGRES CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

Promotora Incogres Cía. Ltda., la Compañía se constituyó en Quito, Ecuador el 26 de junio 2002, cuyo objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, ya sea por cuenta propia o ajena. La Compañía podrá promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanizaciones, lotizaciones, construcciones de edificios, condominios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración, presta todos los servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, remodelación trabajos de diseño y decoración de interiores. Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley.

Con fecha 24 de mayo del 2012 la Compañía solicitó una prórroga de plazo de duración y reforma de estatutos de la Compañía Incogres Cía. Ltda., por 5 años más a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil mismo que fue registrado el 19 de junio del 2012.

Con fecha 27 de marzo del 2013, se firmó una restitución, terminación y liquidación del Fidecomiso Mercantil Inmobiliario Cantagua, entre la Compañía, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" y la Compañía, Fiduciaria Ecuador Fiduecuador S.A. Administrados de Fondos y Fidecomisos, en el cual se transfiere en restitución a título de fidecomiso mercantil a favor del constituyente el dominio y posesión del terreno ubicado en la parroquia calderón, cantón Quito, provincia de Pichincha

Con fecha 17 de marzo del 2014 se firma la promesa de compra y venta entre Guillermo Cordovez Donoso, Juan Sebastián Cordovez González y María Isabel Morales Musante a favor de Lionen Rafael Court Silva para la adquisición del terreno ubicado en la parroquia de Cumbaya, cantón Quito provincia de pichincha con un precio pactado de US\$450,000 para la construcción del Proyecto Mova.

Con fecha 27 de julio del 2014 comparecen a celebrar el contrato de prestación de servicios entre Promotora Incogres Cía. Ltda., y Pamela Mora Vásquez en representación del edificio Mova para la construcción que comprende, la realización de todos los trabajos necesarios para la ejecución de la obra o parte de ella provisionales o definitivas que sea necesario para el desarrollo del proyecto

Durante los años 2016 y 2015, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 1.2% y 3.4%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

### 2.1 Declaración de cumplimiento

La preparación de los estados financieros adjuntos 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.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de estos estados financieros.

### 2.2 Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015.

### 2.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

Al partir del 2012 y 2014 se han emitido las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera, interpretaciones y/o modificaciones:

<u>Normas</u>	<u>Año de emisión</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 2 Pagos basados en acciones	2016	1 de enero de 2018
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	2014	1 de enero de 2016
NIIF 7 Instrumentos financieros; información a revelar	2014	1 de enero de 2016
NIIF 9 Instrumentos financieros	2014	1 de enero de 2018
NIIF 10 Estados financieros consolidados	2014	1 de enero de 2016
NIIF 11 Acuerdo conjuntos	2014	1 de enero de 2016
NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades.	2014	1 de enero de 2016
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	2014	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	2016	1 de enero de 2018
NIC 1 Presentación de estados financieros	2014	1 de enero de 2016
NIC 7 Estado de flujos de efectivo	2016	1 de enero de 2017
NIC 16 Propiedades, planta y equipo	2014	1 de enero de 2016
NIC 19 Beneficios a los empleados	2014	1 de enero de 2016
NIC 27 Estados financieros separados	2014	1 de enero de 2016
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2014	1 de enero de 2016

## 2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### 2.3 **Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)**

<b><u>Normas</u></b>	<b><u>Año de emisión</u></b>	<b><u>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</u></b>
NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar	2011	1 de enero de 2014
NIC 34 Información financiera intermedia	2014	1 de enero de 2016
NIC 38 Activos intangibles	2014	1 de enero de 2016
NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición (aplica con NIIF 9)	2014	1 de enero de 2018
NIC 41 Agricultura	2014	1 de enero de 2016

La Gerencia considera que debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones la adopción de las normas y modificaciones aplicables a la Compañía a partir del 1 de enero del 2016 no han tenido un impacto significativo en su posición financiera y resultados.

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que entran en vigencia en ejercicios posteriores que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 2.4 **Bases de medición y presentación**

#### 2.4.1 **Moneda de presentación**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas del estado de situación financiera:

- Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado
- Las provisiones de riesgo crediticio realizada sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales
- El inventario se miden al valor neto de realización
- Valor actual de las obligaciones por beneficios definidos para empleados
- Reconocimiento de los ingresos realizados

### 2.5 **Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del período. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el período en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese período:

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.2 Uso de juicios y estimaciones (Continuación)**

o el período actual y períodos futuros si la revisión afecta los períodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente período financiero son los siguientes:

i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

ii. Evaluaciones para determinar la obsolescencia y lento movimiento de inventarios

La Compañía realiza una estimación para inventarios obsoletos y/o con lento movimiento, considerando su proceso de control interno y factores operativos y de mercado de sus productos. Esta estimación se revisa periódicamente, y se determina considerando la rotación y consumo de los productos terminados, los cuales se ven afectados por cambios en procesos productivos y por cambios en las condiciones de mercado en los que opera la Compañía.

iii. Vida útil de vehículos, maquinaria y equipo

La vida útil de vehículos, maquinaria y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del período durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos así como el gasto por depreciación según corresponda.

iv. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de los impuestos diferidos activos

Como parte del análisis fiscal que realiza la Compañía, anualmente se determina el resultado fiscal proyectado con base en los juicios y estimaciones de operaciones futuras, para concluir sobre la probabilidad de recuperabilidad de los impuestos diferidos activos.

v. Beneficios al retiro de los empleados

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del período en el que ocurra.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.2 Uso de juicios y estimaciones (Continuación)**

#### **vi. Contingencias**

Por su naturaleza, las contingencias sólo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones, cuando aplique, son reconsideradas de manera periódica.

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión o la fecha de presentación de los estados financieros y los sobregiros bancarios.

### **2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar 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. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activo no corriente. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 4.

### **2.5 Inventarios**

Las compras de materiales de construcción se registran al costo de adquisición y se carga directamente a la cuenta Proyectos en curso.

### **2.6 Vehículos, maquinaria y equipo**

#### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de vehículos, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.2 Vehículos, maquinaria y equipo (Continuación)**

#### **2.2.1 Medición en el momento del reconocimiento (Continuación)**

El costo de vehículos, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, cuando aplique, se considerará como costo de las partidas de vehículos, maquinaria y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

#### **2.2.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial de vehículos, maquinaria y equipo son registrados 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 producen.

#### **2.2.3 Método de depreciación y vida útil**

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

A continuación se presentan las principales partidas de vehículos, maquinaria y equipo y la vida útil usadas en el cálculo de la depreciación.

<b>Activos</b>	<b>Años de vida útil</b>
Vehículos	5 años
Maquinaria	10 años
Equipos de computación	3 años

#### **2.2.4 Retiro o venta de Vehículos, maquinaria y equipo**

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de vehículos, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, misma que se reconoce en resultados.



## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.10 Préstamos (Continuación)**

financieras y terceros los cuales generan un gasto interés y se reconocen en resultados durante el período del préstamo.

Los préstamos 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.

### **2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan.

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 pre acordados.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

### **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

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

### **2.13 Impuestos**

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

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **1.15.1 Impuesto corriente**

El impuesto por pagar 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 nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales probadas al final de cada período.

### **2.15.1 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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.

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

El impuesto diferido, correspondiente a 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 se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

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

### **3.15.1 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado: o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

### **3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

#### **2.14 Beneficios a empleados**

##### **4.15.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio**

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

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

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financieras con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

##### **2.15.2 Participación a trabajadores**

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

#### **2.16 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

##### **2.16.2 Venta de bienes**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

**2.17 Costos y Gastos**

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

**2.18 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	6,691	3,583
Bancos		
Pichincha C.A.	347,779	-
Produbanco S.A.	64,414	4,450
Mutualista Pichincha	2,364	48,861
	-----	-----
	414,557	53,311
Equivalentes de efectivo		
Mutualista Pichincha.		
Certificado de depósito a plazo fijo con un interés del 5% anual y vencimiento en enero del 2017	200,000	-
Certificado de depósito a plazo fijo con un interés del 4.25% anual y vencimiento en febrero del 2016	-	103,065
	-----	-----
	200,000	103,065
Nota de crédito SRI	903	-
	-----	-----
	622,151	159,959
	=====	=====

**4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo a proveedores	(1)	39,397	56,621
Costo amortizado anticipos a proveedores		(1,611)	(1,539)
Empleados		3,777	3,090
Clientes		26	-
		-----	-----
		<u>41,589</u>	<u>58,172</u>

(1) Para el 2016 y 2015, corresponde a valores entregados al Sr. Guillermo Cordovez por US\$39,397 y US\$35,000 respectivamente, para la compra de un terreno en Cumbaya. Para el 2015 incluye además un anticipo entregado a Frontal-Mova para la construcción de puertas y barrederas en el proyecto Mova por US\$21,521.

**5. PROECTOS EN EJECUCIÓN:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de proyectos en ejecución fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos		327,617	828,676
Costos de construcción	(1)	561,781	1,537,966
		-----	-----
		<u>889,398</u>	<u>2,366,642</u>

(1) Para el 2016 corresponde a construcciones en proceso de los proyectos Cantagua y edificio Mova, que incluye principalmente a servicios de contratistas por US\$290,546, suministros y materiales por US\$119,096 y otros costos indirectos por US\$152,139. Para el 2015 incluyen servicios de contratistas por US\$867,742, suministros y materiales por US\$381,348 y otros costos indirectos por US\$288,876

**6. VEHÍCULOS, MAQUINARIA Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de vehículos, maquinaria y equipo fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo		30,843	30,843
Depreciación acumulada		(16,034)	(12,749)
		-----	-----
		<u>14,809</u>	<u>18,094</u>

**6. VEHÍCULOS, MAQUINARIA Y EQUIPO: (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Clasificación</u></b>		
Vehículos	9,212	11,475
Maquinaria y equipo	5,597	6,155
Equipo de computación	-	464
	-----	-----
	<u>14,809</u>	<u>18,094</u>

Durante el 2016 y 2015 el movimiento de vehículos, maquinaria y equipo fue como sigue:

<b><u>COSTO</u></b>	<b><u>Vehículos</u></b>	<b><u>Maquinaria y equipo</u></b>	<b><u>Equipos de computación</u></b>	<b><u>Total</u></b>
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>18,548</b>	<b>6,791</b>	<b>3,716</b>	<b>29,055</b>
Adiciones	-	1,788	-	1,788
	-----	-----	-----	-----
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>18,548</b>	<b>8,579</b>	<b>3,716</b>	<b>30,843</b>
Adiciones	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>18,548</b>	<b>8,579</b>	<b>3,716</b>	<b>30,843</b>
	=====	=====	=====	=====
<b><u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u></b>				
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>(4,843)</b>	<b>(1,566)</b>	<b>(2,928)</b>	<b>(9,337)</b>
Depreciación del año	(2,230)	(858)	(324)	(3,412)
	-----	-----	-----	-----
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>(7,073)</b>	<b>(2,424)</b>	<b>(3,252)</b>	<b>(12,749)</b>
Depreciación del año	(2,263)	(558)	(464)	(3,285)
	-----	-----	-----	-----
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>(9,336)</b>	<b>(2,982)</b>	<b>(3,716)</b>	<b>(16,034)</b>
	=====	=====	=====	=====
<b><u>SALDO NETO</u></b>				
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>11,475</b>	<b>6,155</b>	<b>464</b>	<b>18,094</b>
	-----	-----	-----	-----
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>9,212</b>	<b>5,597</b>	<b>-</b>	<b>14,809</b>
	=====	=====	=====	=====

**7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un detalle de obligaciones con instituciones financieras fue como sigue:

**7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)**

**2016**

	Corriente	No corriente	Total
<u>St. Georges Bank</u>			
Préstamo sobre firmas con interés del 6.25% anual, con vencimiento en febrero del 2017.	180,000	-	180,000
	-----	-----	-----
	180,000	-	180,000
	=====	=====	=====

**2015**

	Corriente	No corriente	Total
<u>Banco de Pichincha C.A.</u>			
Sobregiro	379	-	379
<u>Banco Georges Bank</u>			
Préstamo sobre firmas con interés del 6.25% anual, con vencimiento en enero del 2016.	380,000	-	380,000
<u>Mutualista Pichincha</u>			
Préstamo sobre firmas con interés del 9.96% anual, con vencimiento en junio del 2016.	300,000	-	300,000
	-----	-----	-----
	680,379	-	680,379
	=====	=====	=====

**8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos de clientes	(1)	234,226	805,529
Provisión costo amortizado		(3,578)	(33,170)
Instituto Ecuatoriano Seguridad Social IESS		3,700	4,271
Proveedores		500	-
		-----	-----
		234,848	776,630
		=====	=====

(1) Para el 2016 corresponde principalmente anticipos recibidos de 22 clientes para la venta de viviendas del proyecto Cantagua por US\$215,302 y anticipos recibidos para la construcción del edificio Mova por US\$18,924, Para el 2015 corresponde anticipos recibidos de 46 clientes por la venta de viviendas del proyecto Cantagua por US\$667,270 y anticipos para la construcción del edificio Mova por US\$138,259.

**9. PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

9. **PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar, corriente</u>			
Inmoburgos S.A	(1)	13,451	13,451
Inmobiliaria Saneslu S.A.	(1)	15,000	-
Soto Marcelo		-	287,753
Lionel Court		-	75,646
Greene Carlos		-	33,666
Javier Court		-	57
Costo amortizado		(2,224)	(45,691)
		-----	-----
		<u>26,227</u>	<u>364,882</u>
		=====	=====
<u>Cuentas por pagar, no corriente</u>			
Soto Marcelo	(1)	287,753	-
Lionel Court	(1)	267,082	224,315
Greene Carlos	(1)	249,667	266,201
Grupo Soto Hurtado Cía. Ltda.	(1)	49,658	49,658
María Benítez	(1)	3,413	12,000
María Cecilia López	(1)	3,329	3,329
Costo amortizado		(124,837)	(68,229)
		-----	-----
		<u>736,065</u>	<u>487,274</u>
		=====	=====

- (1) Para el 2016 y 2015 corresponden a préstamos recibidos de partes relacionadas, a 24 meses plazo, sin intereses; los contratos fueron firmados con fecha 31 de diciembre del 2016.

Durante el 2016 y 2015, las principales transacciones, no en su totalidad, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

**2016**

	Préstamos Recibidos	Pagos	Compra de Servicios	Arriendos
Javier Court	(10,121)	43,000	-	-
Greene Carlos	(52,000)	102,200	-	-
Inmoburgos S.A	(28,000)	118,601	(90,601)	-
Inmobiliaria Saneslu S.A.	(15,000)	57,982	(55,101)	(2,881)
María Benítez	-	8,588	-	-
	-----	-----	-----	-----

**2015**

	Préstamos	Pagos	Compra de Servicios
Marcelo Soto	10,000	-	-
Inmoburgos S.A	(91,500)	-	(144,733)
María Benítez	-	3,336	-
	-----	-----	-----

**10. IMPUESTOS:**

**Activo y pasivo por impuestos, corriente**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activo</b>		
IVA Crédito tributario	-	11,625
Retenciones en la fuente e impuesto a la plusvalía	420	31,831
	-----	-----
	420	43,456
	=====	=====
<b>Pasivo</b>		
IVA por pagar	1,646	1,380
Retenciones de impuestos	2,245	3,328
	-----	-----
	3,891	4,708
	=====	=====

**Movimiento**

Para el 2016 y 2015 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activo</b>		
Saldo inicial al 1 enero del	31,831	29,972
Retenciones en la fuente del año	11	-
Impuesto a la plusvalía	9,859	4,989
Anticipo impuesto a la renta	18,438	7,343
Compensación	(27,888)	(10,473)
Baja de retenciones años anteriores	(31,831)	-
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	420	31,831
	=====	=====
<b>Pasivo</b>		
Saldo inicial al 1 de enero del	-	229
Pago	-	(229)
Provisión del año	27,888	10,473
Compensación	(27,888)	(10,473)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	-	-
	=====	=====

**Impuesto a la renta reconocido en resultados**

Para el 2016 y 2015 el gasto del impuesto a la renta incluye:

**10. IMPUESTOS: (Continuación)**

**Impuesto a la renta reconocido en resultados (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	27,888	10,473
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	(2,241)	10,878
	-----	-----
Gasto impuesto a la renta del año	25,647	21,351
	=====	=====

**Conciliación tributaria**

Para el 2016 y el 2015 una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores	79,313	29,431
15% participación a trabajadores	11,897	4,415
	-----	-----
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	67,416	25,016
<b>Más (Menos)</b>		
Diferencias temporarias, neta	16,524	(35,040)
Gastos no deducibles	42,825	9
	-----	-----
Base imponible	126,765	(10,015)
Impuesto a la renta causado (a una tasa del 22%)	27,888	-
Impuesto mínimo definitivo	18,483	10,473
	=====	=====

**Movimiento de impuestos diferidos**

Para el 2016 y 2015, el movimiento de impuestos diferidos fue como sigue:

<u>2016</u>	<u>Saldos a</u>	<u>Reconocido en</u>		<u>Saldos a</u>
Activo	Enero 1	Patrimonio	Resultados	Diciembre 31
<b>Diferencias temporarias</b>				
Costo amortizado cuentas por cobrar comerciales	339	-	15	354
Jubilación patronal	1,394	-	(1,394)	-
	-----	-----	-----	-----
	1,733	-	(1,379)	354
Costo amortizado cuentas por pagar	(10,052)	-	9,563	(489)
Costo amortizado anticipo clientes	(7,297)	-	6,510	(787)
Costo amortizado préstamos	(15,011)	-	(12,453)	(27,464)
	-----	-----	-----	-----
	(32,360)	-	3,620	(28,740)
	-----	-----	-----	-----
Activo neto por impuestos diferidos	(30,627)	-	2,241	(28,386)
	=====	=====	=====	=====

**10. IMPUESTOS: (Continuación)**

**Movimiento de impuestos diferidos (Continuación)**

<b>2015</b>	<b>Saldos a</b>	<b>Reconocido en</b>		<b>Saldos a</b>
<b>Activo</b>	<b>Enero 1</b>	<b>Patrimonio</b>	<b>Resultados</b>	<b>Diciembre 31</b>
<b>Diferencias temporarias</b>				
Costo amortizado cuentas por cobrar comerciales	5,517	-	(5,178)	339
Jubilación patronal	3,529	-	(2,135)	1,394
	-----	-----	-----	-----
	9,046		7,313	1,733
<b>Pasivo</b>				
Costo amortizado cuentas por pagar	(9,601)	-	(451)	(10,052)
Costo amortizado anticipo clientes	(5,586)	-	(1,711)	(7,297)
Costo amortizado préstamos	(13,608)	-	(1,403)	(15,011)
	-----	-----	-----	-----
	(28,795)		(3,565)	(32,360)
	-----	-----	-----	-----
Activo neto por impuestos diferidos	(19,749)	-	(10,878)	(30,627)
	=====	=====	=====	=====

**Declaración impuesto a la renta año 2016**

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2016, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

**Tasa de impuesto a la renta**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición de activos y pasivos por impuestos diferidos, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

**Contingencias**

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2013 al 2016, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

**Dividendos**

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

## 10. IMPUESTOS: (Continuación)

### Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto mínimo definitivo; como fue el caso de la Compañía para el 2015.

El anticipo estimado para el año 2017 es de US\$29,276, calculado de acuerdo con la fórmula antes indicada.

### Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016

#### 2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, en el Registro Oficial No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. A continuación un resumen de las principales disposiciones de esta normativa:

- ✓ **Contribución solidaria sobre remuneración:** La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración. Las entidades actúan como agente de retención.
- ✓ **Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales o en otras jurisdicciones del exterior:** Se establece la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los

## 10. IMPUESTOS: (Continuación)

### Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016 (Continuación)

#### 2016 (Continuación)

derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- ✓ **Contribución solidaria sobre utilidades:** Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.
- ✓ **Aumento del IVA:** En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley. Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- ✓ Se establecen ciertos incentivos para contribuyentes que operan en las zonas afectadas.

#### Aspectos tributarios del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015. A continuación un resumen de las principales reformas:

- ✓ Sustituye la palabra “distribuidos” por la palabra “repartidos” en las normas que se refieren a dividendos.
- ✓ Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiera a un límite de gastos, estos incluyan indistintamente costos y gastos.
- ✓ Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- ✓ Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.

10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

**Aspectos tributarios del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)**

- ✓ Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el período de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
  1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
  2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- ✓ Establece que en el caso de que un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- ✓ Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- ✓ Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad.
- ✓ Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.

## 10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

### **Aspectos tributarios del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)**

Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

### **Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal**

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la “Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal”. A continuación un resumen de las principales reformas:

#### **Reformas al Código Tributario**

Incluye la figura del “Sustituto”, el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley.

#### **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador.

#### ***Impuesto a la renta***

##### **Ingresos gravados**

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.

De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

##### **Exenciones**

- ✓ Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.

10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

**Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)**

**Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

***Impuesto a la renta (Continuación)***

**Exenciones (Continuación)**

- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como “industrias básicas”, la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

**Deducibilidad de gastos**

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.
- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

**Utilidad en la enajenación de acciones**

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital.

**Tarifa de impuesto a la renta**

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa

## 10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

### **Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)**

#### **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

##### ***Impuesto a la renta (Continuación)***

##### **Tarifa de impuesto a la renta (Continuación)**

- ✓ impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

##### **Anticipo de impuesto a la renta**

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

#### **Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno**

Se incluye impuestos diferidos.- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, la Gerencia estima que a futuro se podrían generar efectos por este concepto, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.

10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

**Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)**

**Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.

11. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 beneficios definidos para empleados se formaban de la siguiente manera:

		<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b><u>Corriente</u></b>			
Participación a trabajadores	(1)	11,897	4,415
Beneficios sociales		8,941	4,545
		-----	-----
		20,838	8,960
		=====	=====
<b><u>No corriente</u></b>			
Jubilación patronal	(2)	17,157	19,399
Indemnización por desahucio	(3)	10,211	11,282
		-----	-----
		27,368	30,681
		=====	=====

(1) **Participación a trabajadores**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

**11. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)**

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	4,415	4,127
Pagos	(4,415)	(4,127)
Provisión del año	11,897	4,415
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>11,897</u>	<u>4,415</u>

(2) Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para para jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	19,399	16,041
Provisión del año	3,641	3,652
Costo financiero	1,203	1,049
ORI	(4,935)	(1,183)
Pago, liquidación anticipadas	(2,151)	(160)
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>17,157</u>	<u>19,399</u>

(3) Indemnización por desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía mantiene un pasivo para indemnizaciones por desahucio en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o el trabajador, la Compañía deberá pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para indemnización por desahucio fue como sigue:

12. **PATRIMONIO: (Continuación)**

**Capital social (Continuación)**

<b>Socios</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Capital</b>	<b>%</b>
Grupo Soto Hurtado Cía. Ltda	Ecuador	6.000	6,000	34%
Court Benítez Javier Eduardo	Ecuador	4.000	4,000	22%
Greene Muñoz Carlos Hernán	Chile	4.000	4,000	22%
Court Silva Lionel Rafael	Chile	2.000	2,000	11%
López Vásconez María Cecilia	Ecuador	2.000	2,000	11%
		-----	-----	-----
		18.000	18,000	100%
		=====	=====	=====

**Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

**Resultados acumulados**

✓ **Efectos de aplicación NIIF**

Los ajustes resultantes del proceso de conversión conforme a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo a esta cuenta como lo determina la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera; cuyo efecto neto positivo fue de US\$75,869

✓ **Otros resultados integrales**

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a los efectos netos por nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos para empleados, según estudios actuariales y por cambios en el superávit de revaluación.

✓ **Utilidades retenidas**

El saldo positivo de esta cuenta, está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

13. **GESTIÓN DE RIESGO:**

**Gestión de riesgos financieros**

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

11. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)**

(3) **Indemnización por desahucio (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	11,282	6,442
Provisión del año	1,945	1,433
Costo financiero	698	415
ORI	(1,858)	1,870
Pagos	(1,856)	1,122
	-----	-----
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>10,211</u>	<u>11,282</u>

La Compañía registra la provisión para estos conceptos con base a un estudio actuarial realizado el perito Actuarial Consultores Cía. Ltda. Servicios Actuariales Independientes con Registro Número No.PEA-2006-002 de Superintendencia de Bancos, quien presentó su informe con fecha 22 de febrero del 2017.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por el actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual fueron calculados utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuari

ales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados. A continuación se resumen las principales variables utilizados por el especialista:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Número de trabajadores		
TS ≥ 25 años	-	-
TS ≥ 20 < 25 años	-	-
TS ≥ 10 < 20 años	2 personas	2 personas
TS < 10 años	7 personas	8 personas
Salidas respecto al último estudio	1 persona	1 persona
Tasa de descuento	7.46% Anual	6.31% anual
Tasa de incremento salarial	3.00% anual	3.00% anual
	=====	=====

12. **PATRIMONIO:**

**Capital social**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social estaba compuesto por 18.000 participaciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas, distribuidas como sigue:

**13. GESTIÓN DE RIESGO: (Continuación)**

**13.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría de activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	622,151	159,959
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	41,589	58,172
	-----	-----
	<u>663,740</u>	<u>218,131</u>
	=====	=====

**13.2 Riesgo de liquidez**

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, soportadas por créditos con instituciones financieras y anticipos de clientes, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente	1,553,558	2,628,229
Pasivo corriente	465,804	1,835,559
Índice de liquidez	3,34	1.43
	=====	=====

**14. INGRESOS:**

Para el 2016 y 2015 los ingresos de actividades ordinarias fueron como sigue:

14. **INGRESOS: (Continuación)**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b><u>Venta de bienes y servicios</u></b>		
Ventas de inmuebles	3,709,230	1,252,705
Servicios de construcción	26,786	-
	-----	-----
	<b><u>3,736,016</u></b>	<b><u>1,252,705</u></b>
	=====	=====
<b><u>Otros ingresos</u></b>		
Intereses ganados	1,241	3,328
Otros	57,612	41,399
	-----	-----
	<b><u>58,853</u></b>	<b><u>44,727</u></b>
	=====	=====

15. **COSTOS Y GASTOS:**

Para el 2016 y 2015 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas fue como sigue:

<b><u>Costo de ventas</u></b>		<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Contratista	(1)	1,446,196	346,570
Materia prima		652,729	186,539
Costo del terreno		501,059	173,444
Costos indirectos		235,403	63,620
Transporte		242,309	58,646
Gastos de construcción		80,538	31,578
Mano de obra		76,829	41,478
Beneficios sociales		30,054	16,226
IESS aporte		8,819	4,923
Mano de obra contratista		6,764	3,652
IESS fondos de reserva		4,295	2,319
		-----	-----
		<b><u>3,284,995</u></b>	<b><u>928,995</u></b>
		=====	=====

(1) Para el 2016 y 2015 se contrata a los Srs. Galo Cueva, Marco Caiza, Ángel Caiza, Rosalino Roldán, Ángel Quinga, Luis Estrada, como contratistas para la construcción del conjunto Cantagua y el edificio Mova.

**15. COSTOS Y GASTOS: (Continuación)**

<b><u>Gastos de administración y ventas</u></b>	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Sueldos y otras remuneraciones	138,177	158,872
Amortización de cuentas	73,130	-
Deterioro de cuentas	31,831	-
Impuestos	23,096	9,403
Seguro	15,450	17,059
Aporte patronal	15,121	18,823
Beneficios sociales	14,220	16,747
Servicios contables	12,960	11,736
Participación trabajadores	11,897	4,415
Fondos de reserva	10,524	9,339
Arriendos	7,200	7,200
Mantenimiento	4,205	12,359
Movilización	3,550	1,814
Beneficios definidos	3,435	6,047
Servicios básicos	3,306	5,005
Depreciación	3,285	3,412
Gastos legales	5,979	45
Suministros	2,813	4,562
Contribuciones y suscripciones	2,218	1,832
Servicios de auditoría	1,575	4,575
Agasajo empleados	1,547	568
Refrigerio	1,348	1,399
Uniformes	-	1,705
Otros	7,055	1,162
	-----	-----
	393,922	298,079
	=====	=====
 <b><u>Gastos financieros</u></b>	 <b><u>2016</u></b>	 <b><u>2015</u></b>
Intereses bancarios	45,312	43,039
Costo financiero por jubilación y desahucio	1,901	1,464
Gastos bancarios	1,323	839
	-----	-----
	48,536	45,342
	=====	=====

**16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de este informe (24 de marzo del 2017) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

**17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación final.



---

Inés Rodríguez Villamarín  
Contadora General



---

Court Silva Lionel Rafael  
Gerente General