

**CIUDAD SERRANA
SERRACIT S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

CONTENIDO:

Opinión de los Auditores Externos Independientes

Componentes de los Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Definiciones:

NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA:	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés)
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF:	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
SIC:	Comité Permanente de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (SIC por sus siglas en inglés)
US\$:	Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y sus correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "*Fundamentos de la opinión con salvedades*", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión con salvedades

La Compañía no nos ha proporcionado el auxiliar de inventarios de inmuebles al 31 de diciembre del 2016, por un valor de US\$ 2,967,997. Con fecha 22 de agosto del 2017 realizamos la constatación física de estos activos, sin embargo, la falta de dicho auxiliar no nos permitió determinar el número de viviendas disponibles para la venta y aquellas que aún estén en proceso con su respectivo costo unitario, a esa fecha.

La Compañía no ha realizado ninguna provisión para reconocer los resultados de la medición posterior de instrumentos financieros que se detallan en las Nota 7, 9 y 10, por lo que no conocemos los posibles efectos sobre los Estados Financieros adjuntos; considerando que aproximadamente US\$ 634,370 corresponden a valores con vencimientos mayores a 360 días.

La Compañía ha entregado dinero a sus Partes Relacionadas, por concepto de préstamos por un valor aproximado de US\$ 2,138,486, los mismos que no han sido recuperados durante el año 2016 y tienen vencimientos mayores a 360 días.

No nos fueron proporcionados los auxiliares de la siguiente cuenta contable: anticipos clientes por US\$ 1,305,991, por lo tanto, no pudimos revisar los clientes que componen los saldos de estas cuentas, las fechas de cobro y recepción de los anticipos y no pudimos aplicar otros procedimientos de auditoría para determinar la razonabilidad de estas cuentas.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección ***“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”***. Somos independientes de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Excepto por las cuestiones descritas en la sección ***“Fundamentos de la opinión con salvedades”*** no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista.

Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la utilización adecuada del principio de negocio en marcha por parte de la Administración y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Unidad de Análisis Financiero

Tal como se explica en la Nota 23 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, cuyo objeto social es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura y, en general servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario; se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida en el artículo 5 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos. En cumplimiento a la referida Ley y al artículo 32 de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014, adjuntamos al presente informe, el resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos, definidos en la Resolución No.SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 26 de mayo del 2015. El informe de cumplimiento de los procedimientos previamente convenidos, fueron realizados con la información preparada por **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.** Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a trabajos de procedimientos convenidos. La responsabilidad y suficiencia de los procedimientos convenidos es de la Administración de la Compañía.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditsolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC. RNAE No. 750

Quito - Ecuador
Julio 6, 2018



Christian Valenzuela
Socio

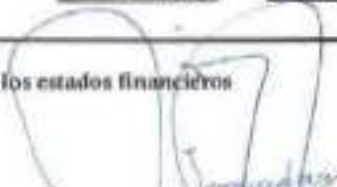
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Elaborados en dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVO	Nota	2016	2015
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	11.085	4.075
Inversiones		4.388	4.388
Cuentas por cobrar			
Clientes	7	84.073	170.926
Relacionadas	8	2.138.486	1.465.970
Anticipo proveedores	9	452.038	451.870
Otras cuentas por cobrar	10	211.382	274.526
Inventarios	11	2.967.997	4.202.422
Activos por impuestos corrientes	12	62.657	62.657
Activos en garantía		50.814	814
Total activo corriente		5.982.920	6.637.648
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos - neto		3.740	4.812
Impuestos diferidos		11.840	11.840
Total activo no corriente		15.580	16.652
TOTAL ACTIVO		5.998.500	6.654.300
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			
Proveedores	13	197.648	141.053
Relacionadas	8	114.998	3.714
Otras cuentas por pagar	14	3.333.420	3.325.427
Pasivos por impuestos corrientes	12	1.187	35.223
Anticipos recibidos	15	1.305.991	2.024.720
Obligaciones financieras	16	487.208	695.451
Cuentas por pagar inversionistas		70.000	70.000
Otros pasivos		8.193	8.193
Total pasivo corriente		5.518.645	6.303.961
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivos por impuestos diferidos		7.605	7.605
Total pasivo no corriente		7.605	7.605
TOTAL PASIVO		5.526.250	6.311.566
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	17	472.250	342.734
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.998.500	6.654.300

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Eduardo Castro
Gerente General
Byron Madera
Comisario General

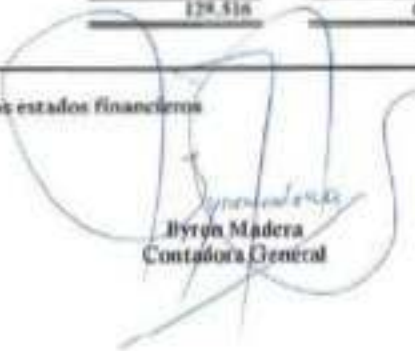
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	2016	2015
INGRESOS			
Ingresos operacionales	18	2,874,515	1,168,381
Total ingresos		2,874,515	1,168,381
COSTOS			
Costo de ventas	19	1,744,420	699,281
Total costos		1,744,420	699,281
Margen de contribución		330,095	469,100
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos administrativos		39,352	175,049
Gastos de ventas		25,338	53,341
Gastos financieros		4,025	49,354
Gastos impositivos		19,125	25,423
Gastos adicionales proyectos		71,387	95,572
Otros gastos		36,074	36,027
Total gastos operacionales		205,301	434,766
UTILIDAD OPERACIONAL		124,794	34,334
INGRESOS NO OPERACIONALES			
Ingresos no operacionales		4,722	26,336
RESULTADO INTEGRAL DE LOS PERIODOS		129,516	60,690

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Eduardo Castro
Gerente General
Byron Madera
Contador General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota	Capital social	Reserva legal	Resultados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del período	
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800	400	157,457	123,387	282,044
Transferencia a resultados acumulados Resultado integral			123,387	(123,387)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	400	280,844	60,690	342,734
Transferencia a resultados acumulados Resultado integral			60,690	(60,690)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	400	341,534	129,516	472,250

17

Las notas son parte integrante de los estados financieros

[Firma]
 Eduardo Castro
 Gerente General

[Firma]
 Byron Madero
 Contador General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	2016	2015
Utilidad del ejercicio antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	129,516	60,690
Partidas de conciliación entre la Utilidad del ejercicio antes de participación trabajadores e impuesto a la renta y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación		
Amortizaciones y depreciaciones de propiedad, planta y equipos	1,072	1,211
Utilidad Conciliada	130,588	61,901
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Disminución de cuentas por cobrar	86,853	178,507
Disminución (aumento) de inventarios	1,234,425	(202,983)
Aumento de anticipos proveedores	(168)	(5,466)
Disminución (aumento) de otras cuentas por cobrar	63,144	(19,956)
Aumento de activos en garantía	(50,000)	-
Aumento de proveedores	36,615	46,710
Aumento (Disminución) de otras cuentas por pagar	7,793	(120,081)
(Disminución) Aumento de anticipos recibidos	(718,729)	100,941
(Disminución) Aumento de pasivos por impuestos corrientes	(34,836)	30,188
Efectivo neto provisto por actividades de operación	776,485	69,761

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Eduardo Castro
Gerente General

Byron Madera
Contador General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2016	2015
Efectivo provisto por clientes	1,442,639	1,474,185
Efectivo utilizado en proveedores	(625,464)	(1,209,194)
Efectivo utilizado en otros	(40,490)	(195,230)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	776,685	69,761
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo provisto por inversiones	-	142
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	142
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo utilizado en obligaciones financieras	(208,243)	(230,064)
Efectivo (utilizado en) provisto por préstamos a partes relacionadas	(561,232)	108,136
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(769,475)	(121,928)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	7,010	(52,025)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	4,075	56,100
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	11,085	4,075

Las notas son parte integrante de los estados financieros


Eduardo Castro
Gerente General
Byron Nadera
Contador General

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADAS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., fue constituida como sociedad anónima y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 06 de enero del 2011, con un plazo de duración de cincuenta años, su domicilio principal es la ciudad de Quito.

El objeto social de la Compañía es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura; además la compañía podrá dedicarse al bodegaje de bienes y en general a brindar servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario. Podrá adquirir bienes e inmuebles y venderlos, permutarlos, constituir fideicomisos, así como gravarlos bajo cualquiera de las modalidades establecidas en la legislación ecuatoriana. La compañía podrá importar, exportar, comprar, vender, arrendar, permutar, ceder maquinaria para la construcción y materiales de construcción para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. En general la compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones lícitas que fueren necesarias relacionados con su objeto social, con todos los medios lícitos que permitan conseguirlo.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene el proyecto Ciudad Serrana de vivienda social.

2. BASES DE PREPARACIÓN

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

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

➤ Negocio en marcha

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la Compañía está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la Compañía no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., es una compañía que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

➤ Declaración de cumplimiento

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:

- ❖ Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- ❖ Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- ❖ Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados en base del costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente. Los pasivos medidos y presentados a su valor razonable son principalmente, jubilación patronal e indemnización por desahucio.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, la Compañía al medir el valor razonable toma en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos: (a) la condición y localización del activo; y (b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las mediciones efectuadas a valor razonable tienen jerarquías que se clasifican en tres (3) niveles; con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

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

Nivel 2: Son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

➤ **Moneda Funcional y de Presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No.21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

b. Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias.

c. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, y que se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

1. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales representan los saldos pendientes de recuperación por cuentas a cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios que desarrolla la Compañía.

Para aquellas cuentas con riesgo de recuperación se estima un valor de incobrabilidad, el cual es reconocido en los resultados del periodo. La Administración provisiona el 1% como la provisión financiera más acertada.

2. Partes relacionadas

Se considera parte relacionada a una con otra parte si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada; y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los estados financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Ecoarquitectos S.A.
- Ekokater S.A.
- Arqplandes Arquitectura, Planificación y Desarrollo S.A.
- Accionistas de la Compañía

Las transacciones que CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Compras o ventas de inventarios;
- Prestación o recepción de servicios y arrendamientos;
- Financiamiento (incluyendo préstamos y aportaciones a título de propiedad, ya sean en efectivo o especie); y garantías y avales.

3. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar representan los saldos pendientes que se reconocen por los anticipos entregados a proveedores locales y varios.

4. Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones, proveedores y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el balance, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

5. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido a los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas por pagar comerciales se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

6. Obligaciones financieras

Obligaciones financieras incluyen a los créditos contratados con instituciones financieras, y sobregiros contables.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las obligaciones con Instituciones Financieras y terceros se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. Caso contrario, se presenta como pasivos no corrientes.

7. Costos por intereses

Los costos por intereses que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para el uso previsto o la venta, se añaden al costo de esos activos, hasta que llega el momento en que los activos están sustancialmente preparados para el uso que se pretende o la venta.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

d. Inventarios

Los inventarios se registran al costo debido a que corresponden a insumos para la construcción de viviendas e inventarios por casas terminadas en proyectos inmobiliarios. Los costos incluyen el precio de compras más los costos adicionales necesarios para traer a cada ítem a su actual ubicación y condición netas de descuentos comerciales y otros tipos de rebajas.

e. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a los créditos y obligaciones tributarias mantenidas por la Compañía, como sujeto pasivo de percepción y retención de impuestos.

Los activos por impuestos corrientes incluyen los créditos tributarios del Impuesto al Valor Agregado (IVA) y del Impuesto a la Renta, este último respecto a las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía, y a los pagos realizados en calidad de anticipos de Impuesto a la Renta.

Los pasivos por impuestos corrientes, corresponden al IVA causado en ventas, las retenciones del IVA, retenciones en la fuente y al Impuesto a la Renta por pagar.

f. Capital social

Las acciones de los Accionistas se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registra la reserva legal, los resultados acumulados y el resultado integral.

g. Ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de los bienes y servicios son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- Los costos ya incurridos en la venta de bienes y servicios, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

h. Costos y gastos

Los costos y gastos, se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

i. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagará a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

j. Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para el periodo 2016 está gravada a la tasa del 22% (22% para el 2015). De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

k. Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalentes de efectivo: Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4. NUEVAS NORMAS Y NORMAS PUBLICADAS QUE NO ENTRAN EN VIGENCIA

a) Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2015.

b) Nuevas normas, normas revisadas y enmiendas emitidas que aún no entran en vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas y enmiendas que han sido emitidas pero aún no son efectivas; las cuales permiten su aplicación anticipada.

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Breve explicación de la Norma o Enmienda</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	Introducción de un modelo de contabilidad de coberturas: modelo de deterioro de valor de pérdidas esperadas con proyección a futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes. Sustituye a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31.15, 18 y SIC 31 (Emitida en Mayo 2014)	01 de Enero del 2018	Establece los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.
NIIF 16 – Arrendamientos. Sustituye a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y 27; puede aplicarse de forma anticipada, pero solo si también se aplica la NIIF 15 (Emitida en Enero 2016)	01 de Enero del 2019	Aclara el tratamiento de arrendamientos operativos y financieros, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras.

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Breve explicación de la Norma o Enmienda</u>
Enmienda a la NIC 7 – Estado de Flujo de Efectivo (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Iniciativa de revelación relacionado con los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras; cambios en el valor razonable y otros.
Enmienda a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
Enmienda a la NIC 39 – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición (Fecha de enmienda: Noviembre 2013)	01 de Enero del 2018	Modificaciones a la contabilidad de coberturas.

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, de liquidez y de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de las Gerencias General y Financiera de la Compañía, las mismas que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los 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 de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. **CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**, mantiene una política de otorgar crédito a sus clientes que hayan cumplido con las políticas establecidas por la Compañía.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez.

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de flujos de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene obligaciones con instituciones financieras, en las cuales se establece que las tasas de interés sean las que se encuentren autorizadas por el Representante del Banco Central; por lo que la Gerencia considera que a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la Administración considera que no existe un riesgo sobre este factor.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del Directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2016	2015
Total pasivos	5,526,250	6,311,566
Menos: efectivo	(11,085)	(4,075)
Deuda neta	5,515,165	6,307,491
Total patrimonio	472,250	342,734
Índice deuda - patrimonio ajustado	11.68	18.40

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo están compuestos por:

	2016	2015
Caja	11,085	4,075
Total	11,085	4,075

7. CLIENTES

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están compuestas por:

	2016	2015
Cientes nacionales	50,142	136,995
Intereses por cobrar	33,931	33,931
Total	84,073	170,926

8. PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar a relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a valores que la Compañía tiene por cobrar y por pagar a sus relacionadas y Accionistas, según se detalla:

	2016	2015
Arqplandes S.A.	1,065,125	790,919
Eduardo Castro	619,230	481,979
Ecokater S.A.	239,298	84,909
Ecoarquitectos S.A.	210,804	84,071
Asociación Kater-Eco	4,029	692
Total	2,138,486	1,442,570

9. ANTICIPO PROVEEDORES

Los saldos de anticipo a proveedores al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están conformados por:

	2016	2015
Quiroz Ayala Tobias Rodrigo	198,182	198,182
Centro Seguros Liquidacion	112,676	112,676
Portilla Ponce Oswaldo	70,000	70,000
Castro Orbe Eduardo Gilberto	50,000	50,000
Plásticos Rival Cia. Ltda.	7,457	7,457
Guzmán Garcés Manuel Alberto	5,940	5,940
Duque Castro Eugenio Andrés	3,200	3,200
Asinfo-Software & Desarrollo S.A.	3,000	3,000
Ambi Ramos Angel Lautaro	1,415	1,415
Otros	168	
Total	452,038	451,870

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos de otras cuentas cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están compuestos por:

	2016	2015
Cuentas por cobrar varios	184,791	231,350
Cheques empresas relacionadas	16,272	34,319
Cheques varios	8,099	8,099
Cheques obras	1,920	458
Cheques pendientes	300	300
Total	211,382	274,526

11. INVENTARIOS

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presentan en:

	(1)	2016	2015
Inventarios		2,967,997	4,202,422
Total		2,967,997	4,202,422

(1) Un detalle de los inventarios al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	2016	2015
Materiales	1,299,675	1,997,188
Contratistas	440,478	540,408
Mano de obra	372,754	439,217
Costo preliminares	290,620	413,053
Costos indirectos	256,829	324,992
Obras comunitarias	229,368	343,332
Maquinaria y equipo	78,273	144,232
Total	2,967,997	4,202,422

12. IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está conformado por:

Activos:

	2016	2015
Anticipo impuesto a la renta	61,880	61,880
Crédito tributario en compras	777	777
Total	62,657	62,657

Pasivos:

	2016	2015
Retenciones de IVA	397	588
Retenciones en la fuente	790	573
Impuesto a la renta	-	34,062
Total	1,187	35,223

13. PROVEEDORES

Los saldos que se mantienen en este grupo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son los siguientes:

	2016	2015
Castro Orbe Eduardo Gilberto	107,555	40,147
Castro Calvachi Marco Antonio	47,565	47,565
Qbe Seguros Colonial S.A.	8,293	-
Davee Cia. Ltda.	7,940	7,240
Guijarro Paredes Nancy	5,400	-
Barba Clavijo Hernan Vinicio	5,000	11,076
Arevalo Salazar Angel Estuardo	1,125	5,835
Otras cuentas menores	14,770	29,170
Total	197,648	141,033

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los saldos que se mantienen en este grupo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son los siguientes:

	2016	2015
Bonos Pendientes	2,940,000	3,070,000
Asuntos Varios	156,848	106,326
Cientes Pendiente Devolución	113,706	80,962
Intereses Por Pagar Cuentas	62,798	53,471
Paredes Alfredo	27,000	-

	2016	2015
Vargas Alarcón Cristina	18,200	-
Fundación Mariana de Jesús	14,866	14,868
Total	3,333,418	3,325,627

15. ANTICIPOS RECIBIDOS

Los anticipos de clientes corresponden a las cuotas que abonan los clientes a la Compañía antes de la entrega de la vivienda adquirida, este anticipo asciende al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presenta en:

	2016	2015
Anticipos de clientes (1)	1,305,991	2,024,720
Total	1,305,991	2,024,720

- (1) Un detalle de los anticipos de clientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se detalla a continuación:

	2016	2015
Guanoluisa Tiban Oswaldo Javier	43,519	31,820
Salinas Perez Yessenia Paola	25,012	-
Chacón Almagro Myriam Elizabeth	24,347	-
Salguero Jauregui Ana Belén	22,872	-
Moreira Rios Tannia Liseth	22,828	-
Criollo Aluisa Maria Teresa	22,500	22,500
Puzma Amari Paul Jose	22,200	22,200
Chamba Torres Nixon Vicente	22,150	22,150
Chiluisa Chicaiza Héctor Orlando	21,036	21,036
Maríño Guerra Pablo Daniel	20,843	20,843
Díaz Barrera Juan Vicente	20,571	20,571
Quinche Pereira Wilmer Santiago	20,400	20,400
Barrigas Mesa Graciela Emperatriz	-	36,519
Zambrano Ulloa Santiago Andres	-	26,573
Acosta Sanchez Jacqueline de Los Ángeles	-	22,700
Calderón Jose Marcelo	-	22,691
Mejía Sanchez Juan Manuel	-	21,607
Feijoo Atiencia Jessenia Maritza	-	20,350
Molina Terán Mario Rubén	-	20,050
Otros menores	1,017,713	1,672,710
Total	1,305,991	2,024,720

16. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Los préstamos concedidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presentan en:

Institución Financiera	2016 Corriente	2015 Corriente
BEDE Reestructurado	486,933	695,176
Banco Produbanco	275	275
Total	487,208	695,451

17. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital social es de US\$ 800 dividido en 800 acciones con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente por lo menos del 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que esta alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus accionistas.

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado 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.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

18. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los ingresos corresponden a la venta de los bienes inmuebles y se presentan en US\$ 2,074,515 y US\$ 1,194,737 respectivamente.

19. COSTOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los costos generados por la operación del negocio son de US\$ 1,744,420 y US\$ 699,281 respectivamente.

20. IMPUESTO A LA RENTA

La tarifa para el impuesto a la renta para los periodos 2015 y 2014 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

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, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias preparadas por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para el periodo 2016 y la declarada en el periodo 2015 son las siguientes:

	2016	2015
(=) Utilidad contable	129,516	60,690
(+) Gastos no deducibles	8,910	15,379
(=) Utilidad gravable	138,426	76,069
Base Imponible 22%	138,426	76,069
(=) Impuesto causado	30,454	16,735
Anticipo de impuesto a la renta del periodo	30,432	36,026
(=) Impuesto a la renta determinado	22	-
(-) Crédito tributario años anteriores	(777)	(777)
(=) Crédito tributario	(755)	(777)

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2013 al 2015.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones de dólares, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y para aquellos sujetos pasivos cuyas operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior en un monto acumulado superen los US\$ 15 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones con partes relacionadas durante el periodo 2015, no superaron el importe de los US\$ 3 millones de dólares, por lo que a la fecha de emisión del presente informe la Compañía no se encuentra en la obligación de elaborar el Anexo y el Informe Integral de Precios de Transferencia.

22. CUMPLIMIENTO A DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Al cierre del periodo 2016, la Compañía ha cumplido con informar y presentar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida según el artículo 5 de la Ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos; así como también, debemos indicar que actualmente el Oficial de Cumplimiento de la Compañía es el Ingeniero Byron Madera

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe 6 de julio del 2018, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

24. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por el Gerente General de la Compañía y hasta la fecha de emisión de nuestro informe no se ha definido la fecha de reunión de la Junta General de Accionistas. En opinión del Gerente General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.