

Consdiasacorp S.A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015
junto con el informe del auditor independiente**

Contenido

Informe del auditor independiente

Estados financieros:

- Situación financiera
- Resultados Integrales
- Cambios en el patrimonio
- Flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Consdíasacorp S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía Consdíasacorp S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Consdíasacorp S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección *Responsabilidades del auditor en relación a la auditoría de los estados financieros*. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión de auditoría.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la gerencia considere necesario, para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente (continuación)

intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Los objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de mi auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, se aplicó un juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Además:

- Identifiqué y evalué el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtuve un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluí si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Mi conclusión está basada en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente (continuación)

auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Se evaluó la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

He comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Otros asuntos

Sin calificar mi opinión, hago mención a lo siguiente: a) Los estados financieros de **Consdiasacorp S.A.** al 31 de diciembre de 2015 y por el período terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 30 de agosto de 2016 incluye una opinión sin salvedades.

Este informe se presenta para uso exclusivo de la administración de **Consdiasacorp S.A.** y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe ser usado para otro propósito diferente.



Laura Chlián Vargas
RNAE No. 1084

Guayaquil, Ecuador
12 de mayo de 2017

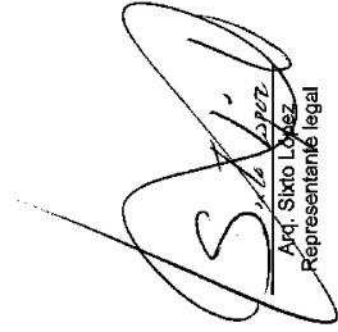
Consdiasacorp S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	4	12,283	461
Certificados de depósito	5	-	21,618
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	334,058	354,538
Impuestos por recuperar	10(a)	74,834	83,946
Seguros pagados por anticipado		278	499
Total activo corriente		421,453	461,062
Activo no corriente:			
Maquinarias, mobiliario y equipos	7	58,278	76,705
Total activo no corriente		58,278	76,705
Total activo		479,731	537,767


 Arq. Sixto López
 Representante legal


 C.P.A. Irma Linares de Arce
 Contadora General

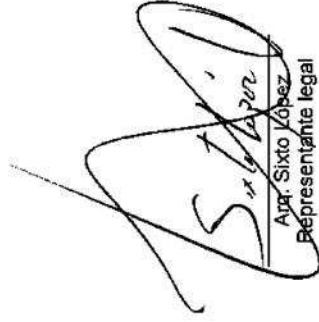
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Consdiasacorp S.A.**Estados de situación financiera**

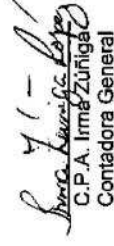
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	8	10,852	20,895
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	56,229	181,734
Anticipo recibido de clientes		11,081	52,906
Impuestos por pagar	10(a)	15,859	8,639
Ingresos diferidos	11	173,091	-
Beneficios a empleados	12(a)	57,261	118,415
Total pasivo corriente		324,373	382,589
Pasivo no corriente:			
Beneficios a empleados	12(b)	23,565	23,478
Otras cuentas por pagar		20,271	-
Total pasivo no corriente		43,836	23,478
Total pasivo		368,209	406,067
Patrimonio:			
Capital	13	1,000	1,000
Reservas	14	15,557	15,557
Resultados acumulados		94,965	115,143
Total patrimonio		111,522	131,700
Total pasivo y patrimonio		479,731	537,767



Arac Sixto Lopez
Representante legal



Irma Zuhiga
C.P.A. Irma Zuhiga
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Consdiasacorp S.A.**Estados de resultados integrales**

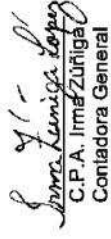
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Ingresos:			
Construcción	2(b)	1,419,044	2,364,520
Servicios	2(b)	6,039	13,738
Reembolsos		1,460	-
Intereses ganados		1,012	1,618
Otros ingresos		-	2,740
Total de ingresos		1,427,555	2,382,616
Costos y gastos operacionales:			
Costos operacionales	15	(1,082,559)	(2,017,462)
Gastos administrativos	15	(224,952)	(307,072)
Gastos de ventas	15	(109,272)	(55,965)
Total de costos y gastos operativos		(1,416,783)	(2,380,519)
Gastos financieros	16	(11,276)	(2,920)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(504)	(823)
Impuesto a la renta	10(b)	(19,674)	(53,126)
(Pérdida) neta		(20,178)	(53,949)



Arq. Sixto López
Representante legal



C.P.A. Irma Zúñiga
Contadora General

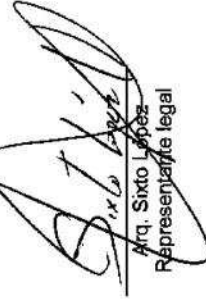
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Consdiasacorp S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital	Reservas	Resultados acumulados	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,000	15,557	167,928	184,485
Más (menos):				
Otros ajustes	-	-	1,164	1,164
Pérdida neta	-	-	(53,949)	(53,949)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,000	15,557	115,143	131,700
(Menos):				
Pérdida neta	-	-	(20,178)	(20,178)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,000	15,557	94,965	111,522


Arq. Sixto López
Representante legal

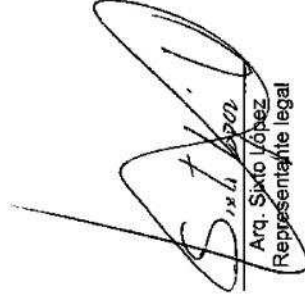

C.P.A. Irma Zuñiga
Contadora General

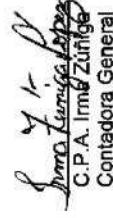
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Consdiasacorp S.A.**Estados de flujos de efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(504)	(823)
Ajustes para conciliar la (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	21,110	25,706
Otros cargos a resultados acumulados	-	1,164
Obligaciones por beneficios a empleados, largo plazo	1,793	9,373
Cambios netos en activos y pasivos-		
Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	20,480	278,689
Disminución (aumento) en impuestos, neto	22,025	(7,474)
Disminución en inventarios	-	783,795
Disminución (aumento) en seguros pagados por anticipado	221	(44)
(Disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(125,505)	(18,769)
(Disminución) aumento en anticipos recibidos de clientes	(41,825)	39,786
Aumento (disminución) en ingresos diferidos	173,091	(1,092,197)
(Disminución) en beneficios de empleo	(62,860)	(11,213)
Aumento en cuentas por pagar, largo plazo	20,271	-
Impuesto a la renta pagado	28,297	7,993
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación	(25,367)	(32,651)
	<u>2,930</u>	<u>(24,658)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones en activos fijos	(2,683)	(2,727)
Disminución (aumento) en inversiones	21,618	(1,618)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	18,935	(4,345)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
(Disminución) aumento en obligaciones financieras, neto	(10,043)	63
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(10,043)	63
Aumento (disminución) neto en efectivo en caja y bancos	11,822	(28,940)
Efectivo en caja y bancos:		
Saldo al inicio del año	461	29,401
Saldo al final del año	<u>12,283</u>	<u>461</u>


Arq. Sixto López
Representante legal


C.P.A. Irma Zúñiga
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Consdiasacorp S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015
Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Consdiasacorp S.A. (en adelante "la Compañía"), es una compañía anónima constituida el 30 de marzo de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de abril del mismo año. La Compañía tiene como principal actividad económica la ejecución, por cuenta propia o ajena, de toda clase de construcciones, obras y edificaciones, tales como viviendas, edificios, entre otros; la prestación de toda clase de servicios y asesorías en materias y negocios inmobiliarios; la planificación, desarrollo y ejecución de toda clase de proyectos inmobiliarios; la compra, venta, arrendamiento y la comercialización en general de toda clase de bienes inmuebles, el desarrollo y promoción, por cuenta propia o ajena, de negocios inmobiliarios; la inversión en toda clase de bienes muebles, corporales e incorporeales, ya sean comerciales o civiles.

La dirección registrada de la Compañía es Avenida Hermano Miguel S/N y Avenida Agustín Freire, Cdlá. La Garzota, Edificio GS Building, Guayaquil-Ecuador.

Los estados financieros de Consdiasacorp S.A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

2a. Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados a largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales (Véase Nota 3), a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el

Notas a los estados financieros (continuación)

año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros cuando los estados financieros son preparados, circunstancias existentes y los criterios acerca de desarrollos futuros. Sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están en el control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los criterios cuando ellos ocurran.

2b. Políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

Reconocimiento de ingresos-

Los contratos de construcción

La Compañía opera principalmente con contratos a precio fijo, si el resultado de un contrato puede ser medido de manera fiable, los ingresos asociados con el contrato de construcción se reconocen con base al avance de las actividades del contrato al final de cada periodo.

El resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando: (i) el ingreso total del contrato puede ser medido de forma fiable, (ii) es probable que los beneficios económicos asociados con el contrato fluirán a la Sucursal, (iii) los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, y (iv) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable, por lo que los costos reales incurridos del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas.

Cuando el resultado de una construcción no puede ser medido de forma fiable (principalmente durante las primeras etapas de un contrato), los ingresos del contrato sólo se reconocen en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos.

Los ingresos del contrato

Los ingresos del contrato corresponden al importe inicial del ingreso acordado en el contrato y cualquier variación de las actividades acordadas, reclamaciones y pago de incentivos en la medida en que es probable que los ingresos asociados se realicen, y se puedan medir de una manera fiable. Los ingresos facturados por los cuales aún no se ha prestado el servicio de construcción correspondiente se reconocen como ingreso diferido.

Los costos del contrato

Los costos del contrato incluyen todos aquellos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato específico incluyen: costos de los sitios de trabajo (incluida la supervisión de la obra), costos de los materiales utilizados en la construcción, la depreciación de los equipos utilizados, los costos de asistencia técnica que se relaciona directamente con el contrato.

Los contratos de la Compañía se suelen negociar para la construcción de un activo o un grupo de activos que están estrechamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y funcionalidad.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los contratos de construcción celebrados por la Compañía son tratados cada uno de forma independiente.

Reconocimiento de costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base impositiva y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la existencia de la utilidad tributaria futura contra las cuales se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva futura para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se tome probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Estas partidas se reconocen en correlación con la transacción subyacente con la que se relaciona, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos

Notas a los estados financieros (continuación)

diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no presenta activos ni pasivos por impuesto diferido.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

Inventarios-

La valorización de los inventarios incluye todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual.

Los inventarios son activos:

- Poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación,
- En procesos de producción con vistas a esa venta o;
- En forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de construcción.

La Compañía mide sus inventarios al menor valor entre el costo y el valor neto realizable. El Valor neto realizable, es el precio estimado de venta de un activo en el curso normal de la operación menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

Los inventarios de la Compañía corresponden principalmente a los siguientes ítems:

- Obras en ejecución: corresponde a desembolsos efectuados en virtud de los contratos de construcción, y su valorización se realiza a costo.
- Inventario de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aún no utilizados en el proceso de construcción, éstos se registran al costo.

Los principales componentes del costo de obras en ejecución corresponden al contrato de construcción, materiales de obra, honorarios de arquitectos e ingenieros, permisos y tasas municipales, gastos de operación, costo de financiamiento y otros desembolsos relacionados directamente con la construcción, necesarios para su terminación.

Notas a los estados financieros (continuación)

Instrumentos financieros-

Activos financieros

Los activos financieros de acuerdo al alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción atribuibles a la adquisición del activo financiero, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación en cuatro categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Activos financieros disponibles para la venta
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Baja de activos financieros

Un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros, se da de baja en cuentas cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;

Notas a los estados financieros (continuación)

Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de "pérdida sufrida") y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios en atrasos o en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

Pasivos financieros-

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, excepto los pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable cuyos costos de transacción se registran en resultados.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el

Notas a los estados financieros (continuación)

criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones financieras y anticipos recibidos de clientes.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría obligaciones financieras, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y anticipos recibidos de clientes.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Provisiones-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés actual de mercado antes de impuestos que refleje, 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 integrales.

Notas a los estados financieros (continuación)

2c. Cambios en políticas contables y revelaciones

Nuevas Normas, Enmiendas e Interpretaciones

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para períodos que se inician a partir o después del 1 de enero de 2016, y que son aplicables a la operación de la Compañía, como se menciona a continuación:

La Compañía en el año 2016 aplicó por primera vez la enmienda de la NIC 19, que clarifica que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para estos títulos, se utilizará el rendimiento (al final del período sobre el que se informa) de los bonos emitidos por el gobierno denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo. Sin embargo, la naturaleza y el efecto de estos cambios no han sido significativos y no han requerido reestructurar los estados financieros anteriores.

Las otras normas y modificaciones efectivas para los períodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2016 y que se mencionan a continuación, no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía.

- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
- Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras
- Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión. Aplicando la excepción de consolidación

La Compañía no ha adoptado anticipadamente cualquier otra norma, interpretación o modificación que se haya emitido, pero que aún no es efectiva.

2d. Valor razonable

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales y cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

2e. Normas internacionales de información financiera emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, según sea aplicable, cuando entren en vigencia.

Notas a los estados financieros (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de enero de 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuestos a las ganancias – Reconocimientos de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
Enmienda a las NIIF2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada / negocio conjunto	Aún no definida

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar comerciales y obligaciones financieras. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo en caja y bancos que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado-

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de tasa de cambio. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos, préstamos y obligaciones financieras.

(a) Riesgo de tasa de interés-

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ha realizado préstamos que fueron cancelados en el año corriente a tasas de interés de mercado, por lo que el riesgo en la tasa de interés no afecta significativamente al estado de resultados integrales.

(b) Riesgo de tipo de cambio-

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el

Notas a los estados financieros (continuación)

país, por lo tanto, el riesgo cambiario que asume la Compañía es bajo.

Riesgo de crédito-

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a las políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo. La calificación de crédito del cliente se determina sobre la base de un tablero detallado de calificación de riesgo de crédito. Las cuentas por cobrar de los clientes se controlan regularmente.

La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los deudores comerciales.

Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos.

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de efectivo en caja y bancos se desglosa como sigue:

	2016	2015
Efectivo en caja	-	169
Bancos locales	12,283	292
	<u>12,283</u>	<u>461</u>

Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5. CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS

Corresponde a certificados de depósito en el Banco de Guayaquil, los mismos que se encuentran en garantía a favor de terceros como parte de las operaciones por contratos que la Compañía mantiene con sus clientes.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se desglosan como sigue.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2016	2015
Clientes	(1)	191,588
Anticipos entregados a proveedores	(2)	54,336
Fondos de garantía retenidos por clientes	(3)	54,879
Préstamos y anticipos a empleados		65,686
		<u>366,489</u>
		426,776
Menos- Provisión para cuentas incobrables		<u>(32,431)</u>
		<u>334,058</u>

- (1) Saldos no se encuentran vendidos y no generan intereses.
- (2) Corresponden a anticipos entregados a proveedores para ejecución de labores de construcción, estos fondos se liquidan y se incluyen como parte de los costos de construcción, una vez concluidos los proyectos.
- (3) Corresponde a retenciones realizadas por sus clientes como garantía de terminación de los proyectos de construcción, equivalente al 4% en promedio de las facturas emitidas.

A continuación se presenta el movimiento de la provisión por deterioro del valor de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

	2016	2015
Saldo al inicio	72,238	-
Más (menos):		
Provisión (Véase Nota 15)	2,441	72,238
Reversos	(42,248)	-
	<u>32,431</u>	<u>72,238</u>
Saldo al final		

7. MAQUINARIAS, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de maquinarias, mobiliario y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2015	
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Costo histórico	Depreciación acumulada
Maquinarias y Equipos	31,356	(17,377)	31,356	(14,241)
Muebles y Enseres	2,798	(2,082)	2,798	(1,803)
Vehículos	95,482	(74,000)	95,482	(59,725)
Herramientas y Accesorios	30,501	(9,273)	27,820	(6,326)
Equipos de computación	10,199	(9,326)	10,199	(8,855)
	<u>170,336</u>	<u>(112,058)</u>	<u>167,555</u>	<u>(90,950)</u>
				<u>76,705</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante el año 2016 y 2015, el movimiento de maquinarias, mobiliario y equipos fue como sigue:

	2016	2015
Saldo al inicio	76,705	99,684
Más (menos):		
Adiciones	2,683	2,727
Depreciación (Véase Nota 15)	(21,110)	(25,706)
	<u>58,278</u>	<u>76,705</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos de las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

Acreedores	Tasa nominal	2016	2015
Diners Club del Ecuador S.A. (1)	15%	10,852	-
Banco Guayaquil S.A. (1)			
Préstamo con vencimiento hasta agosto de 2016	9,75%	-	20,895
		<u>10,852</u>	<u>20,895</u>

(1) No existen bienes entregados en garantía.

9. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan como sigue:

	2016	2015
Proveedores de bienes y servicios	45,777	169,260
IESS por pagar	10,452	7,055
Otros	-	5,419
	<u>56,229</u>	<u>181,734</u>

10. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los impuestos por recuperar y por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
Por recuperar:		
Retenciones de IVA	43,594	27,636
Impuesto al Valor Agregado	28,192	56,291
Retenciones en la fuente (Véase Nota 10(b))	3,048	-
Otros	-	19
	<u>74,834</u>	<u>83,946</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2016	2015
Por pagar:		
Retenciones de IVA	9,499	2,410
Retenciones en la fuente	6,272	3,256
Retención en la fuente de empleados	88	328
Impuesto a la renta (Véase Nota 10(b))	-	2,645
	<u>15,859</u>	<u>8,639</u>

(b) Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectan la pérdida y utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015, fueron los siguientes.

	2016	2015
(Pérdida) contable antes del impuesto a la renta	(504)	(923)
Más:		
Gastos no deducibles	89,932	242,303
Utilidad tributaria	89,428	241,480
Tasa de impuesto	22%	22%
Provisión de impuesto a la renta	19,674	53,126
Anticipo mínimo impuesto a la renta	14,473	15,671
Gasto de impuesto a la renta corriente	19,674	53,126

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	19,674	53,126
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(22,722)	(32,651)
Retenciones en la fuente de años anteriores	-	(17,830)
Saldo (a favor) por pagar (Véase Nota 10(a))	<u>(3,048)</u>	<u>2,645</u>

(c) Impuesto diferido-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no registra un activo o pasivo por impuesto diferido, y a criterio de la gerencia su efecto no es material.

(d) Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos tres años.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del impuesto a la Renta durante cinco años.

(f) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(g) Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas

Notas a los estados financieros (continuación)

inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un periodo de 5 años.

La Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. 860 del 12 de octubre del 2016, establece que el SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definido por la Administración Tributaria.

(h) Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% ó 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% ó 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

(i) Enajenación de acciones y participaciones

A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Notas a los estados financieros (continuación)

(i) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año se encuentran exonerados del impuesto a la Salida de Divisas y aranceles aduaneros, las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, de bienes de capital no producidos en Ecuador que sean destinados a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un período de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Contribuciones especiales

De acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el suplemento del registro oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, entre las principales que afectan a la Compañía tenemos:

- La Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital corresponde al 0.9% del avalúo catastral de 2016; sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador y, sobre el valor patrimonial proporcional que al 31 de diciembre del 2015 pertenecía de manera directa a una sociedad residente en el exterior, si esta corresponde a un paraíso fiscal o jurisdicción de menos imposición o no se conozca su residencia, la contribución será del 1.8%.
- La contribución sobre las utilidades corresponde al 3% de la utilidad gravable del impuesto a la renta, obtenida por las sociedades en el ejercicio fiscal 2015.

Las contribuciones establecidas en esta Ley no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

11. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2016 los saldos de ingresos diferidos corresponden al proyecto Blue Bay, cuya obra tiene prevista entregar a mediados del año siguiente.

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto plazo:

Durante los años 2016 y 2015, el saldo de beneficios a empleados de corto plazo fue como sigue:

	2016	2015
Remuneraciones por pagar	1,849	6,700
Beneficios sociales	55,412	111,715
	57,261	118,415

(b) Largo plazo:

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

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, las empresas deben realizar el pago de

Notas a los estados financieros (continuación)

Indemnizaciones a favor de los empleados que se separen bajo ciertas circunstancias. Tales pagos cubren los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las obligaciones por beneficios a empleados de largo plazo se formaban de la siguiente forma:

	2016	2015
Jubilación patronal	17,867	17,589
Desahucio	5,698	5,889
Pasivo por beneficios de largo plazo	23,565	23,478

La siguiente tabla resume el movimiento de la provisión y los componentes del gasto neto por jubilación patronal y desahucio reconocidos en el estado de resultados integrales y el importe reconocido en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son como siguen:

	Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de	
	2016		2015	
	Jubilación patronal	Desahucio	Jubilación patronal	Desahucio
Saldo al inicio	17,589	5,889	11,607	2,498
Costo laboral por servicios	5,977	1,765	3,525	889
Costo financiero intereses	1,110	366	732	155
Beneficios pagados	(2,154)	(1,900)	-	(335)
Otros	-	-	-	1,947
(Ganancia) Pérdida actuarial	(4,655)	(422)	1,725	735
Saldo al final	17,867	5,698	17,589	5,889

Los principales supuestos actuariales usados en la determinación del pasivo por jubilación patronal y desahucio fueron los siguientes:

	2016	2015
Tasa de descuento	7.46%	6.31%
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Tasa esperada de incremento salarial	3%	3%
Futuro incremento de pensiones	2.00%	2.0%
Tabla de mortalidad	IESS 2002	IESS 2002
Tasa de incidencia de invalidez	IESS 2002	IESS 2002
Antigüedad para jubilación (hombres y mujeres)	25 años	25 años

Notas a los estados financieros (continuación)

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los accionistas de la Compañía es el siguiente:

Nombre de accionista	País	Número de acciones	Valor nominal	Aportaciones de capital	
				(Dólares)	Participación accionaria
Sixto Felipe López Valdiviezo	Ecuador	550	1	550	55%
Edinson Lautaro López Valdiviezo	Ecuador	400	1	400	40%
Octavio Francisco Jarrín Dueñas	Ecuador	50	1	50	5%
		1,000		1,000	100%

14. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo 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 para capitalizarse.

15. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES, ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía registra los siguientes costos y gastos operacionales, según se desglosa a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2016			Al 31 de diciembre de 2015		
	Operacio- nales	Adminis- trativos	Ventas	Operacio- nales	Adminis- trativos	Ventas
Operacionales						
Materials de construcción	550,148	5,294	4,483	559,925	1,187,573	4,024
Remuneraciones y beneficios sociales	444,286	138,152	74,543	656,981	774,400	149,482
Provisión de cartera (Véase Nota 6)	-	2,442	-	2,442	-	72,238
Arrendos	27,055	274	-	27,329	13,329	23,873
Mantenimiento y reparaciones	5,273	631	16,971	22,875	11,462	636
Depreciación (Véase Nota 7)	-	21,110	-	21,110	-	25,706
Servicios básicos	193	6,574	10	6,777	349	6,763
Honorarios profesionales	5,755	4,022	332	10,109	2,000	2,352
Suministros de oficina	252	3,299	-	3,551	527	5,933
Contribuciones e impuestos	173	15,459	-	15,632	861	3,263
Otros beneficios a empleados	400	3,869	-	4,269	1,849	278
Transportes	38,690	-	10,400	49,090	857	-
Otros	10,334	23,826	2,533	36,693	24,255	12,524
	1,082,559	224,952	109,272	1,416,783	2,017,462	307,072
						55,985
						2,380,519

Notas a los estados financieros (continuación)

16. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos financieros se desglosan como sigue:

	2016	2015
Intereses por préstamos bancarios	8,591	651
Otros gastos financieros	2,685	2,269
	<u>11,276</u>	<u>2,920</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de éstos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.