

**MINUTOCORP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
MINUTOCORP S.A.

### Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MINUTOCORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de MINUTOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por la Firma cuyo informe de fecha marzo 21, 2016 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en los párrafos del 3 al 5 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de MINUTOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2016, no se nos ha proporcionado el análisis de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas (recuperación y pago).
4. No observamos la toma de inventarios físicos al 31 de diciembre del 2016 de materiales para obra. El saldo del inventario asciende a US\$71,262, y tiene efecto en la determinación de la utilidad neta y del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha.
5. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta una subestimación de la utilidad del ejercicio de US\$183,402 por el no reconocimiento de costos incurridos.
6. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
7. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

8. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

## Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión.

9. Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de mayo del 2017, se resuelve y aprueba la fusión por absorción de la compañía IMPODACO S.A., ver Nota 20. EVENTOS SUBSECUENTES, Fusión por Absorción de la compañía IMPODACO S.A.
10. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$1,711,600 y US\$993,083 (2015: US\$1,479,140 y US\$952,598), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

## Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. 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, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

## Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El informe de Cumplimiento Tributario de MINUTOCORP S.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

16. El informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Julio 7, 2017

  
Mónica Sanín C.  
Matrícula CPA G. 12338

  
Hansen-Holm & Co. Cta. Ltda.  
SC. RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros MINUTOCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra 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 comunicado con ellos 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.

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

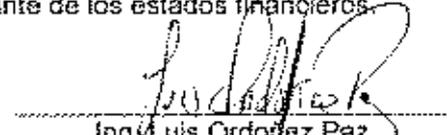
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
Efectivo	5	15,260	249,023
Cuentas por cobrar	6	424,573	379,347
Partes relacionadas	7	250,794	75,492
Inventarios	8	322,719	7,282
Gastos pagados por anticipado	9	119,702	191,163
Total activo corriente		1,133,048	902,307
Propiedad, vehículos y otros, neto	10	690,647	686,403
Propiedad de inversión	11	2,909,107	2,909,107
Cuentas por cobrar	6	0	50,000
Partes relacionadas	7	1,460,806	1,403,648
Otros activos		1,040	1,040
Total activos		6,194,648	5,952,505
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligación bancaria	12	47,739	0
Cuentas por pagar	13	242,413	312,180
Partes relacionadas	7	576,096	952,598
Gastos acumulados	14	75,306	119,462
Total pasivo corriente		941,554	1,384,240
Obligación bancaria	12	52,261	0
Partes relacionadas	7	416,987	0
Obligaciones por beneficios a los empleados	15	18,812	19,740
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	17	800	800
Reserva legal	17	1,597	1,597
Reserva facultativa	17	922,022	545,183
Resultados acumulados		3,840,615	4,000,945
Total patrimonio		4,765,034	4,548,525
Total pasivos y patrimonio		6,194,648	5,952,505

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Ordóñez Paz  
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

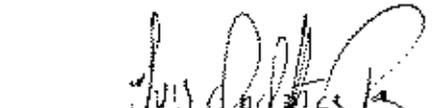
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por actividades ordinarias	19	3.204,882	5.335,114
Costo de ventas		<u>(2.789,073)</u>	<u>(4.480,060)</u>
Utilidad operacional		415,809	855,054
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos y de ventas		(579,739)	(1,043,467)
Gastos financieros		<u>(55,295)</u>	<u>(10,194)</u>
Total gastos		<u>(635,034)</u>	<u>(1,053,661)</u>
Otros ingresos (egresos), neto	18	<u>562,005</u>	<u>801,022</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		342,780	602,415
Participación a trabajadores	16	(51,417)	(90,362)
Impuesto a las ganancias	16	<u>(74,854)</u>	<u>(135,214)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>216,509</u>	<u>376,839</u>

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Luis Ordoñez Ráz  
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva por revalorización	Reserva por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2014	800	1,597	1,599	1,502,301	385	2,665,004	4,171,686
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			543,584			(543,584)	0
Utilidad neta del ejercicio						376,839	376,839
Saldos a diciembre 31, 2015	800	1,597	545,183	1,502,301	385	2,498,259	4,009,945
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 17. <u>PATRIMONIO</u>			376,839			(376,839)	0
Utilidad neta del ejercicio						216,509	216,509
Saldos a diciembre 31, 2016	800	1,597	922,022	1,502,301	385	2,337,929	3,840,615
							4,765,034

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Sr. David Concha Becerra  
 Representante Legal

  
 Ing. Luis Ortíz Pizarro  
 Contador

MINUTOCORP S.A.

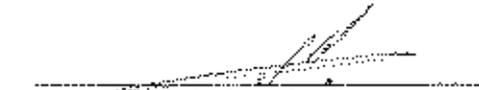
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

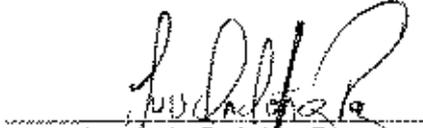
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	216,509	376,839
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	51,247	53,699
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	126,271	225,576
Obligaciones por beneficios a los empleados	8,177	6,151
Pérdida (utilidad) en venta de propiedad, vehículos y otros	8,582	(41,455)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(227,685)	2,544,463
Activos diferidos y otros	35,460	727,630
Inventarios	(315,437)	495,032
Cuentas por pagar y otros	(172,813)	(4,142,888)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(269,689)	245,047
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, vehículos y otros, neto	(74,524)	(178,733)
Ventas de propiedad, vehículos y otros, neto	10,460	60,000
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(64,074)	(118,733)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Obligaciones financieras	100,000	0
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	100,000	0
(Disminución) aumento neto en efectivo	(233,763)	126,314
Efectivo al comienzo del año	249,023	122,709
Efectivo al final del año	15,260	249,023

Las notas 1 - 20 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Ordóñez Paz  
Contador

MINUTOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

MINUTOCORP S.A. se constituyó el 5 de junio del 2006, mediante escritura pública presentada ante la Notaría Décima de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de julio del 2006; con fecha 12 de noviembre del 2012, la Compañía reforma el artículo segundo del Estatuto Social, mediante escritura pública presentada ante el Notario Cuarto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 de marzo del 2013. La Compañía tendrá por objeto dedicarse a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea, aeropuertos y obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

Al 31 de diciembre del 2016, el 100% de sus ventas por contrato de construcción fueron realizadas a Meisterblue Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2015, el 41% de sus ventas por contrato de construcción fueron realizadas a Ciudad Santiago S.A. SANCITY.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de abril del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración.

En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Propiedad, vehículos y otros

La propiedad, vehículos y otros están valuados a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes establecida por el Servicio de Rentas Internas. Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Herramientas	20%
Muebles, enseres y equipos	10%

#### d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

#### e) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

#### f) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos.

El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen bajo el método de avance de obra.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos, la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	1,476	1,718
Bancos	13,784	247,305
	<u>15,260</u>	<u>249,023</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar en el corto plazo es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes (1)	184,749	240,984
Préstamos a empleados	4,461	37,707
Otros (2)	255,363	100,656
	<u>424,573</u>	<u>379,347</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente cuenta por cobrar a Meisterblue Cía. Ltda. por US\$153,147 (2015: US\$218,865).

(2) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente cuentas por cobrar a: i) Meisterblue Cía. Ltda. por US\$168,032, y ii) Constructora Covigon C.A. por US\$84,207, ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Acuerdo de voluntades y promesa de venta.

Al 31 de diciembre 2015, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo es el siguiente:

Otras (1)	<u>50,000</u>
	<u>50,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye saldos de pagarés a la orden con Fideicomiso Compostela por US\$50,000, con vencimiento en abril del 2016, con una tasa de interés del 14%.

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Formaper S.A.	201,870	0	50,542	40,183
Forlano S.A.	16,000	0	16,000	0
Impodaco S.A.	0	300,236	0	652,030
David Concha Becerra	551	168,678	505	82,061
Neme Anton Tarruz	3,207	30,858	3,207	102,000
Rosa Becerra Chiriboga	1,005	76,324	1,005	76,324
Otras	28,161	0	4,233	0
	<u>250,794</u>	<u>576,096</u>	<u>75,492</u>	<u>952,598</u>

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar y por pagar en el largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2016</u>		<u>2015</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Formaper S.A.	1,460,806	0	1,403,648	0
Impodaco S.A.	0	416,987	0	0
	<u>1,460,806</u>	<u>416,987</u>	<u>1,403,648</u>	<u>0</u>

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Construcción de viviendas	3,196,307	2,207,005
Préstamos recibidos	70,000	219,604
Préstamos otorgados	57,157	0
Alquiler de maquinarias	81,801	151,804
Alquiler de bodegas, oficinas	0	55,306
Mantenimiento de sistema	0	21,750
Ingresos por alquiler de bodegas	0	30,000
Ingresos por alquiler de formaletas	0	125,000
Venta de materiales	1,390	2,849
Ingresos por intereses	154,698	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

#### 8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de inventarios es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Producto terminado	88,271	3,411
Inventario en proceso	232,556	0
Repuestos y herramientas	1,892	3,871
	<u>322,719</u>	<u>7,282</u>

#### 9. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de gastos pagados por anticipado es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos a proveedores (1)	76,049	34,634
Anticipos a contratistas (2)	35,690	114,102
Seguros anticipados	7,963	17,678
Crédito Tributario IVA	0	24,749
	<u>119,702</u>	<u>191,163</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente US\$44,637 por valores desembolsados a Fideicomiso de Administración L'Isola.

(2) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente anticipos a: i) José Collaguazo por US\$34,481, ii) José Moreira por US\$32,309 y iii) Fausto Lara por US\$22,881, por servicios prestados.

**10. PROPIEDAD, VEHÍCULOS Y OTROS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedad, vehículos y otros, neto es el siguiente:

% de depreciación	Terreno	2016					Total
		Construcciones en curso	Instalaciones 10%	Muebles y equipos 10%	Equipos de computación 33%	Vehículos 20%	
	-	-	-	-	-	-	-
Costo	99,141	39,754	42,212	174,787	27,035	455,073	844,398
Saldo inicial	0	10,656	0	20,826	0	42,842	74,524
Adiciones	0	0	0	0	0	(27,420)	0
Ventas	0	0	0	0	0	0	(27,420)
Total de costo	99,141	50,610	42,212	195,613	27,035	470,495	891,502
Depreciación acumulada	0	0	(5,980)	(53,247)	(24,824)	(112,030)	(4,774)
Propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	50,610	36,232	142,366	2,211	358,465	690,647

% de depreciación	Terreno	2015					Total
		Construcciones en curso	Instalaciones 10%	Muebles y equipos 10%	Equipos de computación 33%	Vehículos 20%	
	-	-	-	-	-	-	-
Costo	99,141	0	0	175,617	23,964	383,653	688,771
Saldo inicial	0	81,587	379	22,276	3,071	71,420	178,733
Adiciones	0	0	0	(23,106)	0	0	(23,106)
Reclasificación	0	(41,833)	41,833	0	0	0	0
Total de costo	99,141	39,754	42,212	174,787	27,035	455,073	844,398
Depreciación acumulada	0	0	(1,759)	(36,869)	(19,264)	(95,730)	(4,374)
Propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	39,754	40,453	137,919	7,771	359,343	686,403

#### 11. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye terreno por US\$2,909,107.

#### 12. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2016, la obligación bancaria está compuesta de la siguiente manera:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo Plazo</u>
<u>Banco Bolivariano C.A.</u>		
Préstamo pagadero hasta diciembre del 2018, a una tasa de interés nominal del 8.83%	47,739	52,261
	<u>47,739</u>	<u>52,261</u>

#### 13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores (1)	105,743	38,828
Cuentas por pagar contratistas	9,299	76,387
Cuentas por pagar varias	36,584	61,114
Impuestos por pagar	61,019	56,404
Anticipos de clientes (2)	29,768	79,447
	<u>242,413</u>	<u>312,180</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente cuentas por pagar a Induauto S.A. por US\$39,673 y Holcim Ecuador S.A. por US\$31,475.

(2) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente anticipo de Meisterblue Cía. Ltda. por US\$67,877.

#### 14. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales (1)	21,817	20,297
Participación a trabajadores	51,417	90,362
Otros	2,072	8,803
	<u>75,306</u>	<u>119,462</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de la provisión de beneficios sociales es el siguiente:

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	4,711	13,538	44,343	62,652
Provisión del año	80,195	32,180	43,803	156,178
Pagos efectuados	(80,292)	(40,155)	(78,086)	(198,533)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	4,614	5,623	10,060	20,297
Provisión del año	43,988	39,072	47,673	130,733
Pagos efectuados	(44,271)	(37,655)	(47,287)	(129,213)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	4,331	7,040	10,446	21,817

#### 15. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% 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 del 2015, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por Logaritmo Cía. Ltda., el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	12,258	6,311	18,569
Provisión del año	513	5,638	6,151
Pagos efectuados	0	(4,980)	(4,980)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	12,771	6,969	19,740
Provisión del año	0	8,177	8,177
Pagos efectuados	0	(9,105)	(9,105)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	12,771	6,041	18,812

#### 16. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	342,780	602,415
Participación a trabajadores	(51,417)	(90,362)
Gastos no deducibles	<u>48,884</u>	<u>94,074</u>
Utilidad gravable	340,247	606,127
Impuesto causado	74,854	133,348
Impuesto diferido	0	1,866

Al 31 de diciembre del 2015, de acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

Saldo inicial	1,866
Reverso (1)	<u>(1,866)</u>
Saldo final	<u>0</u>

(1) Mediante Reforma al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno emitida el 31 de diciembre del 2014 por el Servicio de Rentas Internas, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, por provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente.

## 17. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la reserva legal asciende a US\$1,597.

### Reserva facultativa

Con fecha 17 de abril del 2016, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir la utilidad del ejercicio 2015 por US\$376,839 a reserva facultativa.

Con fecha 17 de abril del 2015, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir la utilidad del ejercicio 2014 por US\$543,584 a reserva facultativa.

## 18. OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de otros ingresos (egresos) neto se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Prestación de servicios	58,191	466,065
Venta de bienes	4,345	230,322
Ingresos por reembolsos	295,336	57,829
Ingresos por intereses	155,037	27,470
Otros ingresos no operacionales	50,477	70,915
Otros egresos no operacionales	<u>(1,381)</u>	<u>(51,579)</u>
	<u>562,005</u>	<u>801,022</u>

## 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II

Mediante escritura pública otorgada el 28 de marzo del 2011, ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se adhirió al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II realizando el aporte de un inmueble de su propiedad y adquirió varios compromisos, tales como la emisión y pago de los bonos para la adquisición de las diferentes soluciones habitacionales del proyecto inmobiliario. La Compañía posee un porcentaje de participación del 1.26%.

Mediante escritura pública otorgada el 10 de diciembre del 2010, ante el Notario Suplente Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II, con el objeto de desarrollar el proyecto de vivienda de interés social denominado Socio Vivienda Guayaquil II.

Con fecha 9 de julio del 2015, mediante Acta del Comité Fiduciario para la liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II, se aprueba conocer sobre el aporte de los constituyentes para culminar el proceso de liquidación del Fideicomiso.

Con fecha 1 de septiembre del 2015, se celebra escritura pública de restitución - terminación, liquidación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II.

### Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria"- Parte 2

Con fecha 5 de diciembre del 2013, se celebra contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas entre MINUTOCORP S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, con el objeto de construir 175 unidades de vivienda en la Ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria ubicado en la Avenida Las Iguanas Km. 16 Vía a Daule. La obra inició en el año 2014.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$617,556.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria"- Parte 3

Con fecha 7 de abril del 2014, se celebra contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas entre MINUTOCORP S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, con el objeto de construir 481 unidades de vivienda, divididas de la siguiente manera: 126 unidades de vivienda modelo SOFIA y 355 modelo VICTORIA, en la Ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria ubicado en la Avenida Las Iguanas Km. 16 Vía a Daule.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$511,567.

a) Convenio Transaccional

Con fecha 23 de abril del 2015, se firma Convenio Transaccional entre MINUTOCORP S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, por el beneficio mutuo que esto representa, las partes acuerdan terminar y liquidar los contratos de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria" Parte 2 y Parte 3. Adicionalmente, se firman actas de entrega – recepción definitiva de vivienda en el proyecto inmobiliario "Ciudad Victoria".

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Santiago" - tercera etapa

Con fecha 12 de agosto del 2013, se celebra contrato de construcción de viviendas entre MINUTOCORP S.A. y Ciudad Santiago S.A. SANCITY con el objeto de construir 409 unidades de vivienda en la tercera etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, tercera etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía a Daule. La obra inició en el año 2014.

a) Acta de entrega – recepción

Con fecha 22 de mayo del 2015, se suscribe acta de entrega - recepción definitiva del contrato de ejecución de obras de construcción de 409 unidades de vivienda en la cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, cuarta etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía a Daule.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$388,238.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Santiago" - cuarta etapa

Con fecha 12 de agosto del 2013, se celebra contrato de construcción de viviendas entre MINUTOCORP S.A. y Ciudad Santiago S.A. SANCITY con el objeto de construir 285 unidades de vivienda en la cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, cuarta etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía a Daule. La obra inició en el año 2014.

a) Acta de entrega - recepción

Con fecha 30 de septiembre del 2015, se suscribe acta de entrega - recepción definitiva del contrato de ejecución de obras de construcción de 285 unidades de vivienda en la cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, cuarta etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía a Daule.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$1,358,507.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Villa Hermosa"

Con fecha 22 de mayo del 2015, se celebra contrato de construcción de viviendas entre MINUTOCORP S.A. y Centridagsa S.A. con el objeto de construir 700 unidades de vivienda de dos plantas en la etapa LA MERECIDA del proyecto Villa Hermosa, ubicado en el Km. 3.5 de la Vía El Enlace Durán - Boliche & Durán - Jujan del Cantón Durán, de acuerdo a los diferentes modelos de vivienda y niveles de acabados seleccionados y notificados por La Contratante.

a) Convenio Transaccional

Con fecha 24 de diciembre del 2015, se firma convenio transaccional entre MINUTOCORP S.A. y Centridagsa S.A., por el beneficio mutuo que esto representa, las partes acuerdan terminar y liquidar el contrato suscrito el 22 de mayo del 2015.

Adicionalmente, el 1 de diciembre del 2015, se firma acta de entrega - recepción del campamento (bodega, estructuras, instalaciones eléctricas, sanitarias y obras complementarias) en el proyecto Villa Hermosa.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$363,617.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Villa del Rey"

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía celebró 20 contratos por construcción de casas y 25 contratos por acabados de casas en el proyecto Villa del Rey.

Se han firmado 17 actas de entrega-recepción definitivas de los contratos por construcción de casas y 8 actas de entrega-recepción definitivas de los contratos por acabados de casas, ver Nota 20. EVENTOS SUBSECUENTES, Actas de entrega - recepción.

Al 31 de diciembre del 2015, La Compañía celebró varios contratos para la construcción de soluciones habitacionales en el proyecto Villa del Rey, en las siguientes fechas:

<u>Fecha</u>	<u>Obra</u>	<u>No. de unidades</u>	<u>Acta de entrega definitiva</u>
9 de marzo del 2015	Príncipe Felipe	39	1 de diciembre del 2015
20 de abril del 2015	Príncipe Felipe	4	1 de diciembre del 2015
25 de mayo del 2015	Príncipe Felipe	12	1 de diciembre del 2015
13 de julio del 2015	Príncipe Felipe	8	1 de diciembre del 2015
1 de septiembre del 2015	Reina Isabel	19	26 de abril del 2016
20 de octubre del 2015	Reina Isabel	39	26 de abril del 2016

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$3,204,882 (2015: US\$722,351), ver Nota 20. EVENTOS SUBSECUENTES, Actas de entrega - recepción.

Acuerdo de voluntades y promesa de venta

Con fecha 26 de julio del 2013, se celebra acuerdo de voluntades y promesa de venta del solar No. 26 del proyecto inmobiliario L'isola ubicado en la Isla Mocolí, cuyo precio

se estableció en US\$127.778, ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR, anticipos entregados por US\$84,207.

## 20. EVENTOS SUBSECUENTES

### a) Actas de entrega - recepción

Hasta la fecha de emisión de este informe, se encuentran en proceso de revisión y en trámite para las firmas de responsables 3 actas de entrega – recepción definitiva de los contratos de construcción de casas y 17 actas de entrega – recepción definitiva de los contratos de acabados de casas.

### b) Fusión por absorción de la compañía IMPODACO S.A.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 18 de mayo del 2017, se resuelve y aprueba la fusión por absorción que realiza la Compañía, en calidad de absorbente, de la compañía IMPODACO S.A. en calidad de absorbida.