

**INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A.
ARICONSTRU**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru
Guayaquil, 15 de marzo de 2017

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru

Guayaquil, 15 de marzo de 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros, con fecha 21 de abril de 2016.

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru
Guayaquil, 15 de marzo de 2017

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru
Guayaquil, 15 de marzo de 2017

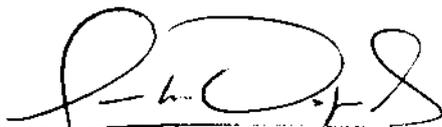
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru
Guayaquil, 15 de marzo de 2017

- También 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.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros:
SCVS-RNAE-1035



Cinthia Uzcátegui A.
Auditor Externo

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		838	26.809
Cuentas por cobrar a clientes		845	-
Otras cuentas por cobrar		1.000	1
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	8	886	722
Inventarios de unidades inmobiliarias	6	1.270.901	1.579.365
Impuestos por recuperar	7	16.546	27.168
Total activos corrientes		<u>1.291.016</u>	<u>1.634.065</u>
Activos no corrientes			
Mobiliarios y equipos		<u>4.371</u>	<u>5.238</u>
Total activos no corrientes		<u>4.371</u>	<u>5.238</u>
Total activos		<u>1.295.387</u>	<u>1.639.303</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Fernanda Johnson
Sra. María Fernanda Johnson A.
Gerente General

Pamela Torres C.
CPA. Pamela Torres C.
Contadora

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		16.245	1.100
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	111	5.235
Otras cuentas por pagar		15.524	257.997
Impuestos por pagar	7	9.501	14.353
Total pasivos corrientes		41.381	278.685
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	719.472	845.495
Otras cuentas por pagar		327.910	328.776
Total pasivos no corrientes		1.047.382	1.174.271
Total pasivos		1.088.763	1.452.956
Patrimonio			
Capital social	9	800	800
Reservas		400	400
Resultados acumulados		205.424	185.147
Total patrimonio		206.624	186.347
Total pasivos y patrimonio		1.295.387	1.639.303

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Maria Fernanda Johnson
Sra. María Fernanda Johnson A.
Gerente General

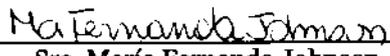
Pamela Torres C.
CPA. Pamela Torres C.
Contadora

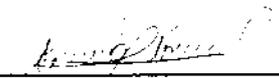
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Ventas de unidades inmobiliarias		359.120	257.176
Ingresos por arrendamientos		13.896	81.544
Costo de ventas	10	<u>(260.229)</u>	<u>(219.838)</u>
Utilidad bruta		<u>112.787</u>	<u>118.882</u>
Gastos operativos	10	(88.013)	(78.100)
Otros Ingresos		4.809	17.118
		<u>(83.204)</u>	<u>(60.982)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		29.583	57.900
Impuesto a la renta	7	(9.306)	(13.521)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>20.277</u>	<u>44.379</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Sra. María Fernanda Johnson A.
Gerente General


CPA. Pamela Torres C.
Contadora

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva	Resultados acumulados		Total
			Valuación propiedad planta y equipo	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2015	800	-	178.120	(36.952)	141.968
Apropiación reserva legal	-	400	-	(400)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	44.379	44.379
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	400	178.120	7.027	186.347
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	20.277	20.277
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	400	178.120	27.304	206.624

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

M.A. Fernanda Johnson
Sra. María Fernanda Johnson A.
Gerente General

CPA. Pamela Torres C.
Contadora

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	29.583	57.900
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	807	1.232
Provisión de impuesto a la renta	3.820	-
	<u>34.210</u>	<u>59.132</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (incremento) de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	8.614	(1.396)
Disminución de inventarios de unidades inmobiliarias	308.464	216.548
Disminución de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(377.259)	(83.692)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(25.971)</u>	<u>190.592</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión		
Ventas de propiedades, mobiliarios y equipos	60	-
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>60</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos (cuotas de capital)	-	(187.400)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>(187.400)</u>
(Disminución neta) incremento neto del efectivo	(25.971)	3.192
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>26.809</u>	<u>23.617</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>838</u>	<u>26.809</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Maria Fernanda Johnson
Sra. María Fernanda Johnson A.
Gerente General

Pamela Torres C.
CPA. Pamela Torres C.
Contadora

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru (en adelante “la Compañía”), es una sociedad anónima ecuatoriana constituida el 1 de enero del 2009, mediante escritura pública de disolución de las compañías EPG Engineering Polymers Group S.A., Tecnopolímeros S.A., Alquimiasera S.A., Micropol S.A., Tepol S.A., Bonditex S.A. y Kiipis S.A., mismas que se fusionan, mediante absorción por la compañía Secapol S.A.

La actividad principal de la Compañía está relacionada con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Situación económica del país:

Durante el año 2016, la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas para el país.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la entidad.

Aprobación de estados financieros: Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 15 de marzo de 2017 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre del 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) exige el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye aquellos activos líquidos, el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos locales.

2.4 Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Cuentas por cobrar a clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los arrendamientos de bienes inmuebles, directamente a terceros, las mismas que han sido realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no generan intereses y se recuperan hasta en 360 días por lo cual la Compañía no provisiona deterioro.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados, principalmente por los arrendamientos de bienes inmuebles, que se registran a su valor nominal, no generan intereses ya que son exigibles hasta 120 días.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 120 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a saldos comerciales pues son obligaciones de pago por compras de servicios y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son pagaderas hasta en, excepto por los de vencimientos mayor a 12 meses cortados a la fecha del estado de situación financiera.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Comprenden principalmente compensaciones de anticipo de proveedores, se registran a su valor nominal sin devengar intereses.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, que se presentan en el estado de situación financiera, netas de Cuentas por cobrar clientes.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Impuestos por recuperar

Representan los impuestos pagados por la Compañía a la autoridad fiscal por impuesto al valor agregado en adquisiciones de bienes y servicios y retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado efectuadas por clientes. Estos impuestos serán compensados en futuras liquidaciones de estos impuestos o recuperados en reclamaciones presentadas a la administración tributaria.

2.6 Inventarios de unidades inmobiliarias

Están representadas por las unidades inmobiliarias disponibles para la venta, que se registran a valor razonable y comprenden los costos del terreno, gastos de construcción incurridos y otros costos incrementales que contribuyen a la disponibilidad de estos bienes inmueble para su venta.

2.7 Mobiliario y equipos -

Los mobiliarios y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en su vida útil y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los mobiliarios y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los mobiliarios y equipos se registra con cargo a las operaciones del año.

Las vidas útiles estimadas de los mobiliarios y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de los mobiliarios y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un mobiliario y equipo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación (mobiliarios y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan en cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (mobiliarios y equipos), debido a que, la Administración considera que este componente no es significativo en las operaciones de la empresa.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Se establece también el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han generado diferencias temporarias que ameriten un registro de impuesto diferido.

2.10 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reservas Legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.12 Reserva por Valuación –

Corresponde al efecto de la revaluación de los terrenos, edificios e instalaciones, son medidos a sus valores revaluados. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo sería transferido a resultados acumulados en la medida que se deprecie el activo correspondiente o se disponga del mismo.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.13 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF” -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.14 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de unidades inmobiliarias disponibles para la venta son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfiere, los riesgos y beneficios inherentes al bien entregado y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

La principal estimación contable de la Compañía, se relaciona con las vidas útiles de mobiliarios y equipos, para lo cual se efectúa un cálculo anual del valor razonable de los mobiliarios y equipos; la determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año y su valor razonable es determinado por expertos independientes.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez que son administrados a través de procesos formales, que permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos. El objetivo de la Compañía es lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, minimizando los efectos adversos potenciales sobre la condición económica y financiera de la empresa.

La administración del riesgo es realizada bajo las políticas y procedimientos aprobados por la alta Gerencia. Las políticas de administración de riesgos de la empresa son diseñadas para identificar y analizar los mencionados riesgos, con el propósito de establecer límites y controles apropiados, así como para monitorear los riesgos y verificar el cumplimiento de los límites por medio de sistemas de información fiables y actualizados. Con el propósito de recoger los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas, regularmente se revisan las políticas y sistemas de administración de riesgos para asegurar que estos estén debidamente actualizados y cumpliendo su función.

A continuación se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

a) Riesgos de mercado:

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta principalmente por variables macroeconómicas que condicionan la situación del sector inmobiliario, la Administración evalúa análisis periódicos a nivel económico y financiero, que les permite estar constantemente actualizados sobre dichas variables y a su vez, emplearlas al momento de la determinación de los precios de las unidades inmobiliarias para la venta.

El objetivo de la Administración del riesgo de mercado es, administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

i) *Riesgo de precios*

El nivel de riesgo asociado al precio, se mitiga de forma razonable, basado en el conocimiento general del equipo técnico y la Administración, se logra presupuestar un costo inicial de obra y se elabora un presupuesto de construcción, los márgenes de ganancia pueden variar con relación a las ganancias estimadas al presupuesto de costos en el momento de la propuesta del precio contractual, como resultado de las variaciones significativas en los costos de equipo, materiales aplicados y mano de obra, relacionado a efectos inflacionarios; alteraciones del proyecto en los resultados esperados; retraso causado por condiciones climáticas adversas; fallas de los contratistas. Se espera un servicio con un precio que se alinee al mercado y cumplan con los organismos reguladores, sin que esto afecte al margen de contribución esperado.

ii) *Riesgo de tasa de interés*

El riesgo asociado a las tasas de interés está relacionado a los préstamos bancarios, el cual no es aplicable para la Compañía, debido a que al 31 de diciembre de dichos convenios son realizados con instituciones bancarias locales, de sólida reputación en el mercado, con calificación AAA-

b) **Riesgo de crédito:**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar a relacionadas. Con respecto a los depósitos en bancos, la compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito, porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano	AAA-	AAA-
Banco Internacional	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

La Administración asume niveles de riesgo crediticio aceptables y considera que el riesgo de crédito se encuentra mitigado a través del establecimiento de políticas que propicien una adecuada selección y administración de los portafolios y servicios que mantiene con los clientes.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las políticas incluyen un análisis periódico de los saldos con sus clientes relacionados y no relacionados, en base a factores como antigüedad, nivel de cobranza y grado de riesgo; dicho análisis es ejecutado en conjunto con la alta Gerencia con la finalidad de evaluar la solvencia de sus clientes y la recuperación de su cartera.

c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de la empresa para financiar los compromisos adquiridos con proveedores y accionistas. Para la correcta administración de su liquidez, la Compañía considera indicadores internos y regulatorios.

La Compañía ha podido lograr acuerdos con sus proveedores externos, que consisten en que se cancelarán los valores adeudados por adquisiciones o contrataciones, en función al grado de recuperación de que presente con su relacionada y principal cliente.

El cuadro siguiente analiza el vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía considerando el tiempo de vencimiento. Los montos presentados en el cuadro son los flujos de efectivo contractuales no descontados:

2016	Menos de 1 año
Cuentas por pagar proveedores	16.244
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	111

2015	Menos de 1 año
Cuentas por pagar proveedores	1.100
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5.235

4.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes como la rentabilidad de la operación, buscar y mantener el liderazgo gracias a los productos y a la tecnología y lograr la permanencia en el tiempo.

La Compañía posee efectivo y equivalente de efectivo para cubrir todos sus pasivos financieros, los cuales corresponden principalmente a saldos con proveedores locales y compañías relacionadas, por concepto compras de equipos, insumos y farmacéutica y prestación de servicios.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2016	2015
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	838	26.809
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar a clientes	845	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	886	722
	1.731	722
Total activos financieros	2.569	27.531
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	16.245	1.100
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	111	5.235
Total pasivos financieros	16.356	6.335

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de las cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos e intereses utilizando las tasas de mercado. En relación a las cuentas por cobrar a relacionadas, estas no devengan intereses.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

6. INVENTARIO DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyecto Atlantis	1,255,163	1,563,627
Proyecto Samborondón	15,738	15,738
	<u>1,270,901</u>	<u>1,579,365</u>

Los inventarios corresponden a unidades inmobiliarias disponibles para la venta, los cuales no se han entregado en garantía.

7. IMPUESTOS

a) Impuestos por cobrar y pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario del impuesto al valor agregado (1)	8,888	9,384
Crédito tributario del impuesto a la renta (2)	7,658	17,784
	<u>16,546</u>	<u>27,168</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Impuesto a la renta por pagar	9,306	13,521
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	13	41
IVA en Ventas	182	791
	<u>9,501</u>	<u>14,353</u>

- (1) Se compone de: i) US\$573 (2015: US\$744) por concepto crédito tributario de IVA tarifa 14%, por las compras realizadas en el mes de diciembre de 2016, las cuales se liquidarán en el período siguiente; y, ii) US\$8,315 (US\$8,640) por retenciones en la fuente de IVA que le efectuaron los clientes a la Compañía por las ventas del mes de diciembre de 2016.
- (2) Corresponde principalmente a saldo de retenciones que le efectuaron los clientes a la Compañía, originadas desde el año 2015 (2015: desde el período 2014), la Compañía tiene previsto utilizar dicho saldo en el pago de impuesto a la renta futuro.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

b) Conciliación tributaria - contable-

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	29.523	57.900
Menos - Participación de los trabajadores	-	-
Utilidad antes del Impuesto a la renta	<u>29.523</u>	<u>57.900</u>
Mas		
Gastos no deducibles	<u>12.777</u>	<u>3.559</u>
(Utilidad tributaria / gravable) Base imponible	42.300	61.459
	22%	22%
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22%	<u>9.306</u>	<u>13.521</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	(8.833)	(10.684)
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	473	2.837
Saldo del anticipo pendiente de pago	6.524	6.170
Credito Tributario de años anteriores	(4.263)	(6.746)
Menos - retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>(1.086)</u>	<u>(6.524)</u>
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario a favor de la compañía)	<u>1.648</u>	<u>(4.263)</u>

c) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2013 al 2016 se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

d) 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.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

e) Tarifa 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, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

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.

f) Anticipo de 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 para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas 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, hasta por un período de 5 años.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.
- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Dedución del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.
- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y SMS prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016”, la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US\$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

Ley para evitar la Especulación de Tierras (Ley de Plusvalía)

- El 30 de diciembre del 2016, se expide la Ley de Plusvalía, misma que grava la ganancia extraordinaria en la enajenación de inmuebles, éste impuesto sobre el valor especulativo del suelo se aplicará a la segunda transferencia del bien, después de la expedición de esta ley.
- Esta norma establece un factor de ajuste el cual debe ser $FA = (1+i)^n$, para lo cual dentro del valor de adquisición se incluirán el valor anterior del bien, los gastos incurridos por mejoras, pagos de contribuciones especiales y costos de construcción del bien (para constructoras inmobiliarias). La tarifa del 75% gravará la ganancia extraordinaria siempre y cuando supere los veinticuatro (24) salarios básicos.

La Administración de la Compañía ha evaluado los efectos han tenido dichas reformas sin haber reflejado inconvenientes.

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Principales transacciones durante el período:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Compras</u>		
Aracatuba S.A.	53,035	41,933
Mafergon S.A.	1,101	568
	<u>54,136</u>	<u>42,501</u>
<u>Ventas</u>		
Aracatuba S.A.	-	268
	<u>-</u>	<u>268</u>

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Aracatuba S.A.	86	122
Fideicomiso adminvar 001	796	596
Alcivar Gonzalez Eduardo	1	1
Mafergon S.A.	3	3
	<u>886</u>	<u>722</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar corrientes:</u>		
Aracatuba S.A.	111	5.235
	<u>111</u>	<u>5.235</u>
<u>Cuentas por pagar no corriente:</u>		
Mafergon S.A.	97.470	173.470
Tayana S.A.	622.002	672.025
	<u>719.472</u>	<u>845.495</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Las cuentas por cobrar comprende reembolsos por gastos efectuados en favor a su relacionada corresponden al gasto del mes de diciembre el cual es cancelado en el mes siguiente.

(2) Las cuentas por pagar no corrientes corresponden a préstamos recibidos, sin fecha de vencimiento y no generan interés.

9. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los accionistas de Inmobiliaria y Construcciones S.A. Ariconstru son:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Valor</u>	<u>Acciones %</u>
Fideicomiso adm invar 001	Ecuador	796	99.50%
Alcivar Gonzalez Eduardo	Ecuador	1	0.13%
Mafergon S.A.	Ecuador	3	0.38%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

10. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos administrativos y de ventas</u>	<u>Total</u>
Costo de ventas	260,229	-	260,229
Mantenimiento y Reparaciones	-	56,361	56,361
Impuestos Contribuciones	-	7,797	7,797
Honorarios	-	5,525	5,525
Publicidad y promociones	-	2,599	2,599
Arriendos	-	1,101	1,101
Depreciaciones	-	807	807
Transporte	-	438	438
Otros gastos	-	13,385	13,385
	<u>260,229</u>	<u>88,013</u>	<u>348,242</u>

INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES S.A. ARICONSTRU

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Costo de ventas	Gastos administrativos y de ventas	Total
Costo de ventas	219,838	-	219,838
Mantenimiento y Reparaciones	-	45,511	45,511
Honorarios	-	11,491	11,491
Impuestos Contribuciones	-	9,277	9,277
Publicidad y promociones	-	3,742	3,742
Depreciaciones	-	1,232	1,232
Arriendos	-	1,101	1,101
Transporte	-	232	232
Otros gastos	-	5,514	5,514
	<u>219,838</u>	<u>78,100</u>	<u>297,938</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo descrito en la Nota 13, entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.