

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

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:

	2016	2015
Proyecto Atlantis	1,255,163	1,563,627
Proyecto Samborombón	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:

	2016	2015
<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	29.523	57.900
Mas		
Gastos no deducibles	12.777	3.559
(Utilidad tributaria / gravable) Base imponible	42.300	61.459
	22%	22%
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22%	9.306	13.521
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
Crédito Tributario de años anteriores	(4.263)	(6.746)
Menos - retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(1.086)	(6.524)
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario a favor de la compañía)	1.648	(4.263)

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)

- Deducción 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:**

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

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	2016	2015
Cuentas por cobrar:		
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>

	2016	2015
Cuentas por pagar corrientes:		
Aracatuba S.A.	111	5.235
	<u>111</u>	<u>5.235</u>
Cuentas por pagar no corriente:		
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:

Nombre	Nacionalidad	Valor	Acciones %
Fideicomiso administrar 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:

	Costo de ventas	Gastos administrativos y de ventas	Total
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.