CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(expresado en dólares de estadounidenses)

ACTIVOS		**2016**	**2015**
Activos Corriente	Nota		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(4)	52,214.17	25,153.48
Cuentas por cobrar comerciales (neto)	(5)	953,342.33	-
Anticipo a Proveedores		178,924.06	69,720.00
Inventarios	(6)	1,027,288.96	2,370,702.06
Impuestos Prepagados	(7)	2,864.14	1,166.55
Total activos corrientes		**2,209,133.66**	**2,466,742.09**
Activos No Corriente			
Propiedad Planta & Equipo	(8)	431,107.29	464,154.88
Total activos no corrientes		**431,107.29**	**464,154.88**
Total Activos		**2,640,240.95**	**2,930,896.97**
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas Pagar Proveedores	(9)	30,414.84	54,940.61
Beneficios Sociales por pagar	(9)	9,017.71	20,065.67
Impuestos por pagar	(9)	220.02	197.27
Anticipo de clientes y Otras ctas x pagar	(9)	133,525.08	474,380.12
Obligaciones Financieras (CP)		-	
Total Pasivo Corriente		**179,177.65**	**549,583.67**
Pasivo no corriente			
Obligaciones Financieras (LP)		-	-
Otros pasivos	(10)	2,455,470.87	2,376,573.79
Total Pasivo NO Corriente		**2,455,470.87**	**2,376,573.79**
Total Pasivos		**2,634,648.52**	**2,926,157.46**
PATRIMONIO			
Capital Social	(14)	400.00	400.00
Reservas y Aportes		-	-
Resultados Acumulados	(14)	4,339.51	3,447.25
Resultado del ejercicio	(14)	852.92	892.26
Total Patrimonio		**5,592.43**	**4,739.51**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**2,640,240.95**	**2,930,896.97**
		-	-

Ing. Valle Paredes Oscar Napoleón
Gerente General

Ing. CPA. Molina Díaz Myrian M.
Contadora

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(expresado en dólares de estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Ventas Netas	(11)	2,116,883.24	28,746.49
Costo de Ventas	(12)	2,048,502.24	-
Utilidad Bruta		68,381.00	28,746.49
Gastos de Operación			
Gastos de Administración	(12)	67,377.57	-
Otros Gastos /Ingresos Neto		-	-
Utilidad (Pérdida) en operaciones		**1,003.43**	**28,746.49**
Gasto Financieros		-	-
Utilidad antes de impuestos		1,003.43	28,746.49
Participación a trabajadores	(13)	150.51	-
Impuesto a la renta	(13)	187.64	28.35
Utilidad Neta y Resultado Integral del año		665.28	28,718.14

Ing. Valle Paredes Oscar Napoleón
Gerente General

Ing. CPA. Molina Díaz Myriam M.
Contadora

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(expresado en dólares de estadounidenses)

		RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			
	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	PATRIMONIO
Saldos al 1 de enero del 2015	400,00	-	3.478,14	(30,89)	-	-	3.847,25
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-		-	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	892,26	-	892,26
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	
Saldos al 31 de diciembre del 2015	400,00	-	3.478,14	(30,89)	892,26	-	4.739,51
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		-	892,26	-	(892,26)		-
Aumento (disminución) de capital social	-	-	-	-	-		-
(Ganancia o pérdida del ejercicio)					852,92		852,92
Saldo al 31 de diciembre del 2016	400,00	-	4.370,40	(30,89)	852,92	-	5.592,43

Ing. Valle Paredes Oscar Napoleón
Gerente General

Ing. CPA. Molina Díaz Myrian M.
Contadora

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(expresados en dólares de estadounidenses)

	2016	2015
1. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Recibido de clientes	990,617	28,746
Pagado a Proveedores	(1,063,825)	(675,032)
Otros Ingresos (gastos), netos	(11,176)	19,562
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	**(84,384)**	**(626,724)**
2. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
ADQUISICION DE ACTIVOS FIJOS	33,048	34,684
EFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	**33,048**	**34,684**
3. FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
AUMENTO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	-	-
DISMINUCION DE PASIVOS A LARGO PLAZO	78,897	574,471
ACUMULACION DE UTILIDADES /CAPITAL	-	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**78,897**	**574,471**
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	27,561	(17,569)
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	25,153	42,722
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	52,714	25,153

Ing. Valle Parcedes Oscar Napoleón
Gerente General

Ing. CPA. Molina Diaz Myrian M.
Contadora

Las Notas anexas son parte integrante de los Estados Financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA. es una compañía inscrita en el registro mercantil ecuatoriano el 24 de mayo de 2012. Inició sus actividades el 12 de junio de 2012. El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito.

La compañía tiene como objeto social la construcción, venta de bienes inmuebles, construcción de carreteras y caminos vecinales, fabricación y venta de muebles de oficina, hogar y todo tipo de inmobiliario, pudiendo realizar operacinnes relacionadas a las actividades de construcción.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) en cumplimiento a la resolución No 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008 emitida por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, que estableció la aplicación obligatoria de las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés); y además estableció que los estados financieros de la Compañía a partir del año 2012 sean preparados en base a estas normas de contabilidad NIIF'S.

b) Bases de preparación de los estados financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (*entidades a las que se controla*) se preparan sobre una base consolidada. Para el caso de CONSTRUCTORA OSCAR VALLE CIA. LTDA., presenta los siguientes estados financieros separados.

c) Unidad monetaria

Los registros contables y estados financieros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda de curso legal adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000.

d) Reconocimiento de ingreso de actividades ordinarias y gastos

La principal preocupación en la contabilización de ingresos de actividades ordinarias es determinar cuándo deben ser reconocidos. El ingreso de actividades ordinarias es reconocido cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados.

Los gastos se reconocen cuando se conocen.

e) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como equivalentes de efectivo los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez cuyo plazo es menor a 30 días.

f) Inventarios

Los inventarios se registran al costo. Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos.

En el caso de compañías de construcción cuyos costos se van acumulando durante el lapso de la construcción del proyecto como parte de los inventarios, hasta el momento en que sea probable la realización de los ingresos.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos 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 y se calcula mediante la tasa de impuesto del 22% aplicable a las utilidades gravables desde el año 2013 en el Ecuador y se carga a los resultados.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 02% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos. Considerando que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas

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.

De acuerdo con los lineamientos de la técnica contable los contribuyentes que obtengan ingresos por contratos de construcción liquidarán el impuesto en base a los resultados que arroje su contabilidad en aplicación de las normas contables correspondientes, sin embargo, la compañía ha considerado que de acuerdo con el marco conceptual de las NIIF los ingresos se reconocerán al momento de que exista la probabilidad que los beneficios económicos futuros fluyan a favor de la compañía. Consecuentemente, de acuerdo con la realidad del sector de la construcción para proyectos propios y a la realidad del sector de la construcción en el país, la posibilidad de generar ingresos únicamente será cuantificable y medible una vez terminada la obra o proyecto.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

h) Deudores y otras cuentas por cobrar

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

i) Cuentas por pagar

Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (US$ dólares) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

j) Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

3. CATEGORIZACION DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros fueron medidos al valor razonable.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La Compañía considera como efectivo: caja, caja chica, bancos e inversiones según el siguiente detalle:

Conceptos	2016	2015
Caja General	0	0
Caja Chica	638	308
Bancos	52.076	24.845
Inversiones	0	0
Totales	**52.714**	**25.153**

La Compañía mantiene su cuenta bancaria en una Institución Financiera supervisada por la Superintendencia de Bancos y Seguros, en este caso Banco de Guayaquil y Produbanco.

5. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar de la empresa es como sigue:

Conceptos	2016	2015
Cuentas y documentos por cobrar	159.426	0
Canjes (i)	803.546	0
Provisión acumulada de cuentas incobrables	(9.630)	0
Otras cuentas por cobrar	0	0
Totales	**953.342**	0

(i) Corresponde a canjes de servicios de proveedores del proyecto de construcción recibidos como forma de pago por la venta de departamentos, según contratos de acuerdos de canje.

6. INVENTARIOS

Un tema fundamental en la contabilidad de los inventarios es la cantidad de costo que debe reconocerse como un activo, para que sea diferido hasta que los ingresos correspondientes sean reconocidos. El costo se compone principalmente de los siguientes rubros:

Conceptos	2016	2015
Inventarios Materiales Construcción	848.282	1.869.729
Inventarios Terreno PIFO	169.377	169.364
Gastos Incurridos en las Obras	0	331.609
Provisión Cuentas Incobrables	9.630	0
Totales	**1.027.289**	**2.370.702**

7. ACTIVOS PREPAGADOS

A continuación, los saldos de impuestos anticipados:

Conceptos	2016	2015
Crédito tributario IVA	0	0
Crédito tributario I.R.	2.864	1.167
Totales	**2.864**	**1.167**

8. PROPIEDAD, PLANTA & EQUIPO

A continuación, el movimiento de propiedad, planta & equipo.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

MOVIMIENTO PROPIEDAD PLANTA & EQUIPO
El saldo al 31 de diciembre comprende:

Descripción	Terrenos	Muebles, enseres	Maquinaria, Equipo	Equipos de seguridad electrónica	equipos de computación	Herramientas y accesorios	TOTAL
Al 31 de diciembre del 2015							
Costo Histórico	158.076,21	1.042,41	331.758,69	323,94	4.458,43	3.726,10	499.385,78
Depreciación Acumulada		-			-	-	(35.230,90)
Valor en libros al 31 de diciembre 2015	158.076,21	1.042,41	331.758,69	323,94	4.458,43	3.726,10	464.154,88
Movimiento 2016							
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00	400,00	1.783,31	2.183,31
Transferencias							0,00
Depreciacion neto		-	-	-	-		-
Valor en libros	158.076,21	1.042,41	331.758,69	323,94	4.858,43	5.509,41	501.569,09
Al 31 de diciembre del 2016							
Costo Histórico	158.076,21	1.042,41	331.758,69	323,94	4.858,43	5.509,41	501.569,09
Depreciación Acumulada	-	-			-	-	(70.461,80)
Valor en libros al 31 de diciembre 2016	1.827.527,62	1.042,41	331.758,69	323,94	4.858,43	5.509,41	431.107,29

9. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Incluye los valores a pagar con proveedores corrientes:

Conceptos	2016	2015
Cuentas por pagar proveedores	36.414,84	54.940,61
Beneficios sociales (i)	8.977,99	20.042,63
Impuestos por pagar (ii)	259,74	220,31
Anticipo a clientes y Otras cts por pagar (iii)	44.525,08	474.380,12
Otros pasivos corrientes (iv)	89.000,00	-
Totales	**179.178**	**549.584**

i) Corresponde a los sueldos y beneficios sociales por pagar del personal contratado por la compañía durante el año 2016.

ii) Corresponde al saldo de las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar al final del ejercicio 2015 y 2016.

iii) El monto de US$474,380.12 se compone de los anticipos "compromisos de compra venta" efectuado al 31 diciembre de 2016.

iv) Corresponde a cuentas por pagar a terceros.

10. OTROS PASIVOS LARGO PLAZO

El detalle de obligaciones a largo plazo es el siguiente:

Conceptos	2016	2015
Prestamos socios y accionistas	(2.455.471)	(2.376.574)
Totales	**(2.455.471)**	**(2.376.574)**

i) El valor del pasivo a largo plazo corresponde a los préstamos otorgados por el principal socio de la compañía. Esta obligación se encuentra en proceso de formalizar.

11. INGRESOS, y OTROS INGRESOS

Durante el ejercicio corriente se generaron ingresos $ 2'116.883 de acuerdo al siguiente detalle:

Concepto	2016	2015
Otros Ingresos Actividades ordinarias	25,354	20.670
Ventas Torre Daniel.	2.091,529	-
Total Ventas Netas	**2,116.883**	**20.670**

12. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Para el periodo 2016 se absorbieron los costos y los gastos de los inventarios puesto que se generaron ventas de algunos departamentos, la absorción es de acuerdo al siguiente detalle:

Concepto	2016
Gastos de ventas	1,856,367
Costos mano de obra directa	192,135
Beneficios Sociales	32,147
Depreciación	35,231
Totales	**2,115,880**

13. IMPUESTOS

a) El Impuesto a la renta Corriente

Tal como lo mencionado en el literal g) del numeral 2 "resumen de principales políticas de la compañía", a partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". Sin embargo, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Consecuentemente, la compañía al iniciar sus operaciones efectivas en el 12 de junio de 2012, se encontraría exonerada de determinar y cancelar dicho anticipo en el año 2016.

b) Conciliación tributaria

Conceptos	2,016	2,015
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	1003.43	1,346
Menos- Participación a los trabajadores	(150.51)	202
Menos- Amortización pérdidas tributarias	0	0
Menos – Deducción trabajadores discapacitados	0	0
Más – gastos no deducibles	0	0
Base tributaria	**852.92**	**1,144**
Tasa impositiva (i)	0	0
Impuesto a la renta causado (ii)	187.64	252
Impuesto mínimo	0	0
Menos – Crédito tributario	2,864.14	0
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	(2,676.5)	252

i) 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.

ii) La Compañía generó ingresos durante el ejercicio fiscal 2016 por la venta de departamentos, y adicionalmente, tuvo ingresos por arrendamientos, lo cual generó la base imponible para el cálculo de impuesto a la renta anual.

c) Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son los efectos fiscales de las ganancias y deducciones fiscales futuras. La Compañía estima que las diferencias temporales identificadas entre las bases contables y bases tributarias serán liquidadas en su mayoría en el largo plazo, por lo cual estima un efecto del impuesto diferido a la tasa impositiva del 22% que será la tasa vigente en el año 2015 según decretó el gobierno en diciembre del 2010. Sin embargo, para el ejercicio fiscal 2015 no se prevé diferencias temporales a ser consideradas para la aplicación de impuestos diferidos.

14. PATRIMONIO

a) Capital

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015, está registrado en US$400,00. Con fecha 12 de Abril del 2012, según el registro de escritura pública en la notaria cuadragésima, se realizó el aumento de capital e integración de un nuevo socio a la Compañía Aida Montoya Cia. Ltda., considerando el aporte para futuras capitalizaciones que ya tenían registrado al inicio del periodo y el aporte adicional según el siguiente detalle:

Conceptos	2016	2015
Capital suscrito y asignado	400.00	400.00
Utilidad Retenida 2014	0.00	0.00
Utilidad Retenida 2015	0.00	892.26
Utilidad Retenida 2016	852.92	0.00
Utilidad & Perdidas Anteriores	4.339,51	3,447.25
Total	**5.592,43**	**4.739,51**

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se ha presentado ningún evento que pueda repercutir en la presentación de los estados financieros.

****