CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2016

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios
CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.** los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos:

4. El patrimonio de la Compañía presenta pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2016 por US$170,133, excediendo el total de las reservas y el 50% de su capital. Este asunto constituye una causal de disolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Compañías. A la fecha de este informe, la administración está en proceso de análisis para el cierre de las operaciones, puesto que la Compañía fue constituida específicamente para la realización de los estudios y planos relativos a la ejecución y construcción de la obra "Proyecto Inmobiliario Campus Los Ceibos IESS-BIEES Hospital del Norte". Con fecha 29 de diciembre de 2015, la Compañía dejó constancia de la entrega de dichos estudios y planos.

5. Mediante Resolución No. AUF-DG-SO-2016-001 en su artículo tercero establece los parámetros que obliga a las instituciones, de acuerdo a su actividad económica, a presentar reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico. A la fecha de este informe, la Compañía no ha cumplido con los requerimientos de esta Resolución.

Asuntos clave de auditoría:

6. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

7. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

8. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.

9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

10. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la entidad.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.

12. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoria. Asimismo:

    12.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.

    12.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

    12.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

    12.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoria de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

    12.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

13. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.

14. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.

15. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

16. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

17. A la fecha del presente informe, la Compañía no ha cumplido con el envío a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la información societaria y financiera correspondiente al ejercicio económico 2016.

18. De acuerdo con el artículo 119 de la Ley de Compañías, las juntas generales de socios y directorio deben efectuarse por lo menos una vez al año. La Administración de la Compañía no nos proporcionó la documentación correspondiente que nos permita verificar el cumplimiento de esta disposición.

19. De acuerdo con la normativa tributaria, el plazo para la presentación de la declaración del impuesto a la renta es en el mes de abril de cada año de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyente. A la fecha de este informe, la Compañía no ha presentado la declaración del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio económico 2016. Adicionalmente el 24 de noviembre de 2016, mediante oficio NAC-DNCOFPC16-00010310, recibió por parte del Servicio de Rentas Internas una notificación sobre compras no sustentados generando la liquidación del Impuesto a la Renta por US$6,762.68. A la fecha de este informe, la Compañía, se encuentra gestionando un convenio de pago.

27 de octubre de 2017
Guayaquil, Ecuador

Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No.015

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	9.454	983.716
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota J)		15.000
Anticipos (Nota E)		139.860
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	9.454	1.138.576
TOTAL ACTIVOS	9.454	1.138.576
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota F)	58.000	602.909
Otras obligaciones corrientes (Nota G)	7.022	99.946
Otras cuentas por pagar no relacionadas (Nota H)		189.506
Provisiones (Nota I)	79.565	400.473
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	144.587	1.292.834
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar relacionadas no corrientes (Nota J)	20.000	20.000
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	20.000	20.000
PATRIMONIO (Nota K)		
Capital social	15.000	30.000
Resultados acumulados	(170.133)	(204.258)
TOTAL PATRIMONIO	(155.133)	(174.258)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	9.454	1.138.576

X

Ing. Elio Wong Lama
Representante

CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Diseños y obra (Nota L)		8.438.412
Otros ingresos de actividades ordinarias	12.077	25.250
	12.077	8.463.662
COSTOS: (Nota M)		7.792.516
UTILIDAD BRUTA	12.077	671.146
GASTOS:		
Gastos administrativos	11.149	582.945
Depreciación de equipos		2.050
Gastos personal		32.441
Gastos financieros		218
Gastos varios		31.284
Gastos no operacionales		2.220
	11.149	651.158
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	928	19.988
Participación de trabajadores en las utilidades (Nota N)	139	2.998
Impuesto a la renta (Nota N)	130	60.321
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	659	(43.331)

Ing. Eva Wong Lama
Representante

CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en USDólares)

	Capital social	Reserva por valuación	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2015	30.000	154.148	(160.927)
Pérdida del ejercicio			(43.331)
Recuperación de derecho fiduciario		(154.148)	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	30.000		(204.258)
Utilidad del ejercicio			659
Reversión por aumento de capital en trámite	(15.000)		
Ajustes por corrección y sustitutiva de Impuesto a la Renta 2015			33.466
Saldo al 31 de diciembre de 2016	15.000		(170.133)

Ing. Eric Wong Lama
Representante

CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	12.077	8.437.412
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(986.339)	(6.802.401)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(974.262)	1.635.011
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Derecho fiduciario		15.000
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		15.000
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones con socios, neto		(670.000)
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		(670.000)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(974.262)	980.011
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	983.716	3.705
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	9.454	983.716

X

Ing. Elio Wong Lama
Representante

CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	**2015**
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	659	(43.331)
Ajustes por:		
Baja de equipos		8.898
Baja de otros activos no corrientes		2.688
Provisiones	(320.908)	400.473
	(320.249)	368.728
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Obra en proceso		441.846
Cuentas y documentos por cobrar	173.326	(39.490)
Impuestos corrientes		46.562
Cuentas y documentos por pagar	(544.909)	528.670
Otras obligaciones corrientes	(92.924)	99.189
Otras cuentas por pagar	(189.506)	189.506
	(654.013)	1.266.283
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(974.262)	1.635.011

Ing. Elio Wong Lama
Representante

CPA. Verónica Ruiz
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.:

Fue constituida el 4 de junio de 2012, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaría Décimo Quinta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de julio de 2012. Su actividad económica principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 13 de octubre de 2017, por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de los Socios para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Negocio en Marcha: El patrimonio de la Compañía presenta pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2016 por US$170,133. La administración está en proceso de análisis para el cierre de las operaciones, puesto que la Compañía fue constituida específicamente para la realización de los estudios y planos relativos a la ejecución y construcción de la obra "Proyecto Inmobiliario Campus Los Ceibos IESS-BIEES Hospital del Norte". Con fecha 29 de diciembre de 2015, la Compañía dejó constancia de la entrega de dichos estudios y planos.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

- Activos financieros - Anticipos: Comprenden los valores entregados a proveedores de bienes y servicios, previo a la entrega o prestación de los mismos, en el curso normal de operaciones. 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, pues se esperan liquidar en menos de doce meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Derechos fiduciarios: Estaban constituidos por el aporte efectuado al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil BIESS-Sede Social, en calidad de Constituyente Adherente del mismo. Los derechos fiduciarios se contabilizaron contra la cuenta patrimonial "Reserva de valuación". El aporte comprendía dinero en efectivo por US$15,000 y los estudios técnicos y diseños dentro del desarrollo del proyecto inmobiliario "Campus Norte del IESS-BIESS" por US$154,148. Además, la Compañía se comprometió a entregar los estudios y diseños definitivos del proyecto, en función de cada una de las fases del proyecto. A la fecha de los estados financieros, la Compañía cedió los derechos fiduciarios al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Impuesto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente 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, 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 el 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 normativa que rige la devolución de este anticipo.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

Provisiones: Se reconocen como pasivos pues su cuantía puede estimarse con fiabilidad, representan obligaciones presentes y es probable que la Compañía deba cancelarlas mediante la entrega de recursos económicos.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la prestación de sus servicios en el curso normal de sus operaciones.

Los ingresos 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 del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.

e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.

f) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

C. INFORMACIÓN SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Caja		501	501
Banco local	(1)	8,953	983,215
		9,454	983,716

(1) Corresponde a saldos conciliados según el siguiente detalle:

Nombre del Banco	N° Cuenta	Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Banco Pichincha C.A.	2100018440	265	3,285
Banco Pichincha C.A.	2100024328	1,096	14,343
Banco del Pacífico S.A.	0744007-3	782	809,350
Banco del Pacífico S.A.	0744841-4	6,810	156,237
		8,953	983,215

E. ANTICIPOS:

Incluye principalmente US$19,000 por concepto de vallas publicitarias, US$9,000 por elaboración de maquetas, US$3,020 por gastos legales, US$2,820 por dibujos y US$64,178 por ejecución de obras. Durante el 2016, los anticipos de proveedores destinados para la construcción de la obra se liquidaron con las provisiones efectuadas del 2015.

F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Proveedores	(1)	58,000	589,462
Otras cuentas por pagar			13,447
		58,000	602,909

(1) Incluyen principalmente US$626 en el 2015 a Elite Consultor Cía. Ltda., US$29,000 (US$435,750 en el 2015) a Constructora Lama y US$29,000 (US$149,715 en el 2015) a Tractorinsa S.A.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

G. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Con la administración tributaria	(1)	139	87,377
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota N)		139	2,998
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio		6,743	3,978
Obligaciones patronales			538
Sueldos y beneficios sociales			5,055
		7,022	99,946

(1) Este saldo se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Retenciones en la fuente	108	40,059
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	31	47,318
	139	87,377

H. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de 2015, este pasivo se originó en los pagos recibidos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por concepto avance de obra, donde no se descontaron las correspondientes retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado. A continuación el detalle:

Total facturación de avance de obra 3	3,301,843
Cobros realizados	(3,429,775)
Valores de retención en la fuente e IVA	(135,611)
Liquidación de tasas para aprobación de planos	46,214
Gastos de sueldos y administrativos	27,823
	189,506

Estos pagos se liquidaron con la facturación recibida durante el 2016.

I. PROVISIONES:

Corresponde a costos incurridos por facturar por US$7,136 (US$192,171 en el 2015), costos estimados para la terminación y cierre de proyectos por US$51,063 (US$125,164 en el 2015) y otros costos por US$21,366 (US$21,366 en el 2015).

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

J. SALDOS CON RELACIONADAS:

Compañías relacionadas	País	Transacción	Al 31 de diciembre de 2016	2015
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:				
Constructora Covigon C.A.				5,000
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.				5,000
Planman Planificación, Diseño y Supervisión Cia. Ltda.	Ecuador	Aportes de Capital		5,000
				15,000
Cuentas y documentos por pagar no corrientes:				
Constructora Covigon C.A.			10,000	10,000
Elot, Construcciones y Servicios Cía. Ltda.			5,000	5,000
Planman Planificación, Diseño y Supervisión Cia. Ltda.	Ecuador	Préstamos	5,000	5,000
		(1)	20,000	20,000

(1) Estos préstamos no tienen fecha de vencimiento definida ni generan intereses.

K. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 300 acciones comunes; autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US$100 cada una, de las cuales solo se encuentra pagado el 50% del total de las acciones. Durante el 2016, se reversó el aporte de futura capitalización por US$15,000, quedando como pagadas y emitidas 150 acciones.

Reserva por valuación: Se registraba la capitalización de los estudios que se aportaron al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS, contra los respectivos derechos fiduciarios. Con fecha 21 de febrero de 2015, la Compañía cedió los derechos al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo de Mercado Inmobiliario.

Resultados acumulados: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

L. INGRESOS DE DISEÑOS Y OBRA:

Corresponden a la facturación por la planilla 5, que corresponde a la liquidación por canalización y vías establecida en la Escritura Pública del Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo de Mercado Inmobiliario.

M. COSTOS:

Corresponden a valores incurridos por la elaboración de planos para la posterior ejecución de obras.

N. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

		2016	2015
Utilidad (pérdida) del ejercicio		928	19,988
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades		139	2,998
Más: Gastos no deducibles locales	(1)		348,592
Menos: Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores		197	91,395
Utilidad gravable		591	274,187
Impuesto a la renta causado		130	60,321

(1) Incluye comisiones por US$160,592, costos estimados para la terminación y cierre de proyectos por US$125,164 y anticipos entregados a proveedores no facturados por US$62,836.

O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

CONGESNOR CONSTRUCCIONES Y GESTIÓN CÍA. LTDA.

O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujetos pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:

    a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

    b. El sujeto pasivo:

        - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
        - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
        - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
        - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
        - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
        - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y,

- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

P. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Q. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros expidió las normas para la

preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

Q. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada

R. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.