ARTECGROUP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

C O N T E N I D O

Informe de los auditores independientes

Balance Situación Financiera

Estado de resultados integral

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

PYME Pequeñas y medianas empresas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:
ARTECGROUP S.A.

Quito, 06 de octubre de 2017

Opinión con salvedades

1. He auditado los estados financieros de **ARTECGROUP S.A.** 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.

2. En mi opinión, excepto por el efecto, si lo hubiere, de lo mencionado en el párrafo 3; los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **ARTECGROUP S.A.** 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 (NIIF).

Fundamentos de la opinión con salvedades

3. La Compañía actualmente aparece como inactiva en la Superintendencia de Compañías por lo que no puede ser considerada como negocio en marcha.

4. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis 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".

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

6. La economía ecuatoriana viene atravesando por dificultades en estos tres últimos años, debido básicamente a la baja de los precios del barril de petróleo que se suscitó desde el mes de septiembre de 2014; mes en el que se cotizaba en US$100 por barril, mientras que en el año 2016 se cotizaba en aproximadamente US$40 por barril; adicionalmente existen otros factores que han afectado la situación económica del país en este último año 2016, entre ellos están: la apreciación del dólar americano, la disminución de exportaciones de ciertos productos, el terremoto ocurrido el 16 de abril que afectó especialmente en la zona de Manabí y Esmeraldas; asimismo, de acuerdo con los cálculos de organismos internacionales se prevé que en el año 2017 la economía ecuatoriana

podría decrecer en aproximadamente 2%. Estos aspectos deben ser considerados por la administración de la Compañía a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma. La Administración de la Compañía considera que no existe ningún riesgo relevante que pueda afectar el Negocio en Marcha.

Independencia

7. Soy independiente de **ARTECGROUP S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

8. La Administración de **ARTECGROUP S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

9. 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.

10. 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

11. Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros, están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi 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.

12. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría (En el Anexo N° 1 detallamos

las responsabilidades que tenemos como auditores externos de acuerdo con la NIA).

13. Les comunicamos a los responsables de la Administración de **ARTECGROUP S.A.** en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Lcda. Kattya Moncayo
RNAE Nº 363

ARTECGROUP S A					
BALANCE DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO					
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015					
Expresado en dólares estadounidenses					
Activo		**2016**		2015	
Activos corrientes:					
Efectivo y Equivalentes	3	**3.813**		9.499	
Cuentas y documentos por cobrar	4	**85.481**		685.249	
Inventario	5	**1.746.784**		2.626.166	
Impuestos Anticipados	6	**51.098**		59.404	
Otras cuentas por cobrar	7	**22.036**	**1.909.212**	18.767	3.399.085
Activos no corrientes:					
Propiedad, planta y equipo	8		**842.329**		1.175.510
TOTAL ACTIVOS			**2.751.541**		4.574.595
Pasivo y patrimonio					
Pasivos corrientes:					
Cuentas y Documentos por pagar	9	**183.570**		200.331	
Cuentas por Pagar Relacionadas	10	**43.452**		36.399	
Obligaciones Financieras	11	**1.465.981**		2.625.152	
Obligaciones Sociales	12,14	**54.224**		33.670	
Obligaciones Tributarias	13,14	**50.724**		52.638	
Anticipo Clientes	15	**942.056**	**2.740.007**	1.608.344	4.556.534
Pasivo no corrientes:					
Beneficios Soiales L/P	16		**33.667**		66.835
			2.773.674		4.623.369
Patrimonio de los accionistas					
Patrimonio Neto	17		**-22.133**		-48.774
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			**2.751.541**		4.574.595
Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros					

GERENTE

CONTADOR

ARTECGROUP S A

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

Expresado en dólares estadounidenses

	Notas	**2016**	2015
Ingresos:			
Ingresos Operacionales	18	**1.817.444**	5.303.069
Reversión provisión desahucio	18	**41.244**	0
Otros ingresos	18	**3.692**	1.618
		1.862.380	5.304.687
Costos y gastos:			
Costo de Ventas	19	**(1.259.783)**	(4.704.614)
Gastos Administrativos	19	**(354.887)**	(492.733)
Gasto de Ventas	19	**(32.064)**	(39.199)
Gasto Financiero	19	**(164.183)**	(1.524)
		(1.810.917)	(5.238.070)
Resultado Operacional		**51.463**	66.617
Ingresos no operacionales	18	**64.477**	127.917
Gastos no Operacionales	19	**(25.399)**	(197.576)
Resultado del Ejercicio		**90.541**	(3.042)
15% Participación Trabajadores	12,14	**(13.581)**	0
22% Impuesto a la Renta	13,14	**(50.319)**	(49.040)
Resultado integral		**26.641**	(52.082)

Las notas explicativas anexas de 1 a 22 son parte integrante de estos estados financieros

GERENTE

CONTADOR

ARTECGROUP S A

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO COMPARATIVO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Aporte Futuro Capital	Resultado NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10.000	0	-7.721	21.493	-473	23.299
Ajuste Impuesto a la Renta 2014			4.659			4.659
Corrección errores			-3.157	-21.493		-24.650
Apropiación reserva 2014		1.501	-1.501			0
Resultado integral 2015			-52.082			-52.082
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10.000	1.501	-59.802	0	-473	-48.774
Resultado integral 2015			**26.641**			**26.641**
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**10.000**	**1.501**	**-33.161**	**0**	**-473**	**-22.133**

Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros

GERENTE

CONTADOR

ARTECGROUP S A		
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - DIRECTO		
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 COMPARATIVO		
(expresado en dólares estadounidenses)		
	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes y otros	**2.677.705**	6.227.498
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	**-2.974.113**	-6.561.681
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	**-296.408**	-334.183
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Compra de propiedad planta y equipo	**0**	-43.545
Compra de proyectos	**-150.000**	0
Venta de propiedad planta y equipo	**105.721**	128.202
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	**-44.279**	84.657
Flujos de efectivo por las actividades de financiación		
Financiación por Préstamos a largo plazo	**335.001**	-288.175
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiación	**335.001**	-288.175
Incremento neto del efectivo	**-5.686**	-537.701
Efectivo al inicio del período	**9.499**	547.200
Efectivo al final del período	**3.813**	9.499
Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros		

GERENTE

CONTADOR

ARTECGROUP S A		
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - INDIRECTO		
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Continuación)		
(expresado en dólares estadounidenses)		
	2016	2015
Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación		
Resultado del ejercicio	**90.541**	-3.041
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciación activos fijos	**80.159**	122.558
Provisión jubilación patronal y desahucio	**-7.395**	0
	72.764	122.558
Operaciones del período:		
(Aumento) Cuentas y documentos por cobrar	**1.853.641**	5.998.222
(Aumento) Inventario de Mercadería	**-1.259.783**	-4.704.614
(Aumento) disminución en otros activos	**105.721**	128.202
Aumento (disminución) Cuentas y documentos por pagar	**-183.570**	-200.331
Aumento (disminución) Pasivos sociales	**-33.666**	-66.835
Aumento (disminución) Anticipo Clientes	**-942.056**	-1.608.344
Flujo neto originado por actividades de operación	**-459.713**	-453.700
Efectivo provisto por flujo de operaciones	**-296.408**	-334.183
Las notas explicativas anexas 1 a 22 son parte integrante de los estados financieros		

GERENTE

CONTADOR

ARTECGROUP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

NOTA 1.- OPERACIONES

ARTECGROUP S.A., es una empresa comercial, que fue constituida el 15 de Septiembre de 2006 en la ciudad de Quito, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil. Su objeto social son actividades de construcción de edificios completos o partes relacionadas y la realización de diseños, programas, proyectos y estudios de obras.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los tres últimos años, son como sigue:

Diciembre 31	Índice de inflación anual
2016	1,12%
2015	3,38%

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la Administración de la Empresa.

NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

1. Bases para la preparación de los Estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYME requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los

estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3.

2. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. Resumen de principales Políticas Contables

a. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. ARETCGROUP a la fecha se encuentra calificada como Inactiva en el ente de control por la falta de presentación de documentos societarios del año 2016, por lo que no se puede considerar como negocio en marcha hasta que subsane este particular.

b. Presentación de los estados financieros

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.

- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".

- Estado de Flujos de Efectivo.- Se utilizó el método Directo, el cual informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.

- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del período, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

c. Efectivo y equivalentes

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

d. Cuentas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar originados por ARTECGROUP S.A., una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del rembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar varía de conformidad con los contratos de compra venta, celebrados con los clientes.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y en base a la antigüedad de las mismas.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control, del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendrán que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

e. Inventarios

Los inventarios están constituidos principalmente por las obras terminadas de los proyectos que mantiene la compañía.

El método de valorización utilizado por la compañía para determinar su costo es el costo de construcción.

Al finalizar el período la empresa realiza una evaluación de los bienes que queda en inventario final para determinar si el costo no supera el valor neto de realización para determinar si hay pérdida o no.

f. Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:
(a) se mantienen para su uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos, y
(b) se esperan usar durante más de un periodo.

Una entidad aplicará los criterios de reconocimiento para determinar si reconocerá o no una partida de propiedades, planta o equipo. Por lo tanto, la entidad reconocerá el costo de una partida de propiedades, planta y equipo como un activo si, y solo si:
(a) es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros asociados con la partida, y
(b) el costo de la partida puede medirse con fiabilidad.
Una entidad medirá una partida de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial.

Una entidad distribuirá el importe depreciable de un activo de forma sistemática a lo largo de su vida útil. Factores tales como un cambio en el uso del activo, un desgaste significativo inesperado, avances tecnológicos y cambios en los precios de mercado podrían indicar que ha cambiado el valor residual o la vida útil de un activo desde la fecha sobre la que se informa anual más reciente. Si estos indicadores están presentes, una entidad revisará sus estimaciones anteriores y, si las expectativas actuales son diferentes, modificará el valor residual, el método de depreciación o la vida útil. La entidad contabilizará el cambio en el valor residual, el método de depreciación o la vida útil como un cambio de estimación contable.

Para determinar la vida útil de un activo, la entidad deberá considerar todos los factores siguientes:
(a) La utilización prevista del activo. El uso se evalúa por referencia a la capacidad o al producto físico que se espere de éste.
(b) El desgaste físico esperado, que dependerá de factores operativos tales como el número de turnos de trabajo en los que se utilizará el activo, el programa de reparaciones y mantenimiento, y el grado de cuidado y conservación mientras el activo no está siendo utilizado.

(c) La obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.
(d) Los límites legales o restricciones similares sobre el uso del activo, tales como las fechas de caducidad de los contratos de arrendamiento relacionados.

Los activos fijos se registrarán al costo de adquisición. El costo ajustado de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL
Equipos de computación	3
Vehículos (valor residual 30%)	10
Muebles y enseres	10
Edificio (valor residual 30%)	50

g. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2016 se calcula al 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La provisión para impuesto a la renta 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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro 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 del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

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. Sin embargo mediante Resolución NAC-DGERCGC17-00000121 de

15 de febrero de 2017, se establece el tipo impositivo efectivo TIE promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fija las condiciones, procedimientos y control para la devolución del excedente del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016. La Compañía podrá realizar este procedimiento de devolución.

Al 31 de diciembre del 2016, el pago en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al anticipo de impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconoce fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las reestimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

h. Cuentas y documentos por pagar

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide a costo amortizado

usando el método de interés efectivo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

i. Obligaciones tributarias

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente a Retenciones tanto de IVA como de la Renta.

j. Beneficios sociales de corto plazo

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

k. Beneficios sociales de largo plazo

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período fiscal. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación.

l. Reserva legal

De acuerdo con la Legislación vigente la empresa debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

m. Ingresos

En función de las disposiciones establecidas en la Sección 23 NIIF´s Pymes, los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

n. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

o. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden el efectivo en caja y la cuenta bancaria. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la siguiente es la composición de efectivo y equivalentes.

	2016	2015
Caja Chica	**200**	200
Fondo Rotativo Fezua	**218**	218
Bancos	**3.395**	9.081
	3.813	9.499

NOTA 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición de cuentas por cobrar

	2016	2015
Cuentas y documentos por cobrar	**85.481**	685.249
	85.481	685.249

Cada cuenta por cobrar tiene como respaldo las respectivas facturas y contratos, en las cuales se especifica el detalle de los servicios y bienes entregados, el valor de la factura y forma de pago y plazo de entrega del proyecto.

La Administración de la Compañía no consideró necesario establecer provisiones adicionales para incobrables en razón de que no se contempla el tener ninguna pérdida en la cobranza.

NOTA 5.- INVENTARIO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el inventario está compuesto de la siguiente manera:

	2016	2015
Obras Terminadas (1)	**1.746.784**	2.717.386
Provisión Deterioro Inventario	**0**	-91.220
	1.746.784	2.626.166

(1) Corresponde a varios departamentos, bodegas y parqueaderos de los proyectos Fez Aqua, y Fez Brise, los mismos que a diciembre de 2016 se determinó que no existe pérdida por valor neto de realización.

NOTA 6. –IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la composición de los impuestos anticipados es la siguiente:

	2016	2015
IVA credito acumulado compras	**8.665**	6.428
IVA credito acumulado retenciones	**1.214**	1.214
Plusvalias retenciones fuente	**37.078**	5.171
Retención en la fuente	**57**	0
Retención en la fuente años anteriores	**2.057**	0
Anticipo impuesto a la renta	**2.027**	46.591
	51.098	59.404

NOTA 7. – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición de impuestos diferidos:

	2016	2015
Sevilla Ernesto	**1.737**	0
Anticipo a proveedores	**20.299**	18.767
	22.036	18.767

NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo 31/12/2015	**Adiciones**	**Bajas**	**Saldo 31/12/2016**
Costo:				
Edificio (1)	**1.219.975**	**0**	**290.046**	**929.929**
Muebles y Enseres	**11.238**	**0**	**0**	**11.238**
Maquinaria y Equipo	**117**	**0**	**0**	**117**
Vehículos (2)	**169.471**	**0**	**0**	**169.471**
Equipos de computaciòn	**18.953**	**0**	**0**	**18.953**
Otras Propiedas, Planta y Equipo	**3.649**	**1.500**	**0**	**5.149**
	1.423.403	**1.500**	**290.046**	**1.134.857**
Depreciación Acumulada:				
Edificio	**150.195**	**54.899**	**35.524**	**169.570**
Muebles y Enseres	**4.386**	**999**	**0**	**5.385**
Maquinaria y Equipo	**14**	**11**	**0**	**25**
Vehículos	**77.705**	**23.092**	**0**	**100.797**
Equipos de computaciòn	**13.998**	**0**	**0**	**13.998**
Otras Propiedades, Planta y Equipo	**1.595**	**1.158**	**0**	**2.753**
	247.893	**80.159**	**35.524**	**292.528**
Propiedad, planta y equipo	**1.175.510**	**-78.659**	**254.522**	**842.329**

Al 31 de diciembre de 2014 y 2015 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo 31/12/2014	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2015
Costo:				
Edificio	1.219.975	0	0	1.219.975
Muebles y Enseres	18.803	1.594	9.159	11.238
Maquinaria y Equipo	2.141	0	2.024	117
Vehículos	206.253	0	36.782	169.471
Equipos de computaciòn	16.127	3.328	502	18.953
Otras Propiedades, Planta y Equipo	3.649	0	0	3.649
	1.466.948	4.922	48.467	1.423.403
Depreciación Acumulada:				
Edificio	95.296	54.899	0	150.195
Muebles y Enseres	9.294	1.000	5.908	4.386
Maquinaria y Equipo	466	0	452	14
Vehículos	65.865	66.048	54.208	77.705
Equipos de computaciòn	11.715	2.283	0	13.998
Otras Propiedades, Planta y Equipo	1.672	1.084	1.161	1.595
	184.308	125.314	61.729	247.893
Propiedad, planta y equipo	1.282.640	-120.392	-13.262	1.175.510

Los bienes de propiedad, planta y equipo se registraran costo de adquisición. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual. Al inicio del año 2016 la Administración de la Compañía estableció que tanto los años de vida útil residual como el valor residual mantenía las mismas condiciones definidas el año 2015, y no se determinó ningún deterioro en los bienes.

NOTA 9. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición de cuentas por pagar:

	2016	2015
Cuentas y documentos por pagar locales (1)	**183.570**	200.331
	183.570	200.331

(1) Dentro de los principales proveedores por pagar que mantiene la Compañía son: Importadora Vega S.A., Coyago Toapanta Gonzalo, Chillan Chusi Luis Leonardo, Zurdis, entre otros

NOTA 10. – CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la siguiente es la composición de cuentas por pagar relacionados:

	2016	2015
Gonzalez David	**77**	77
Arq. Carlos Gonzalez	**43.375**	36.322
	43.452	36.399

NOTA 11.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

La siguiente es la composición de los obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
CxP TARJETA VISA TITANIUM	**109**	109
CXP Tarjeta Diners CHGA	**12.530**	4.988
CXP Tarjeta Visa Titanium	**55**	55
CXP Tarjeta Pacificar CHGA	**1.708**	0
CXP Tarjeta ViISA Bco Pichincha	**4.877**	0
Sobregiro bancario	**14.588**	0
Prestamo Promerica	**519.814**	1.720.000
Prestamo Produbank	**900.000**	900.000
Provisión intereses Produbank	**12.300**	0
	1.465.981	2.625.152

	plazo	**tasa nominal**	**2015**
Promerica	12/12/16-06/12/17	9,96%	519.814
Produbank	29/08/16-24/08/17	4,20%	900.000
			1.419.814

NOTA 12.- OBLIGACIONES SOCIALES

La siguiente es la composición de los obligaciones sociales al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
IESS por pagar	**1.979**	1.672
Preéstamos quirografarios	**68**	0
15% Participación Trabajadores (Véase nota 14)	**16.307**	2.726
Provisión décimo tercer sueldo	**8.938**	9.573
Provisión décimo cuarto sueldo	**6.366**	6.103
Vacaciones por pagar	**11.316**	11.472
Liquidaciones de Haberes por pagar	**0**	-4.330
Sueldo por pagar	**9.250**	6.454
	54.224	33.670

NOTA 13.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de las obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
100% RETENCION IVA POR PAGAR	**405**	3.598
Impuesto renta ejercicio (Vése nota 14)	**50.319**	49.040
	50.724	52.638

NOTA 14.- CONCILIACION DE IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2016	2015
Utilidad del Ejercicio	**90.541**	-3.042
15% Participación Trabajadores (Véase nota 10)	**13.581**	0
Base antes de impuesto a la renta	**76.960**	-3.042
Gastos no deducibles		
Gastos sin soporte	**96.460**	172.047
Base imponible	**173.420**	169.005
Impuesto a la Renta (Véase nota 12)	**50.319**	49.040
Anticipo de impuesto a la renta	**-45.148**	-45.927
Menos retención en la fuente (Véase nota 6)	**-37.135**	0
Menos crédito tributario años anteriores	**-2.057**	0
Impuesto por pagar	**-34.021**	3.113
Anticipo mínimo impuesto a la renta próximo año	**22.119**	**50.319**

Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta

	2016		
		Tasa Efectiva	
Utilidad del ejercicio	90.541	22%	19.919
Mas gastos no deducibles: (rti)	96.460	23%	21.221
Diferencia impuesto mínimo		10%	9.179
Base imponible	187.001	56%	50.319
Impuesto renta	90.541	56%	50.319

Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta		2015	
		Tasa Efectiva	
Pérdida del ejercicio	-3.042	22%	-669
Mas gastos no deducibles: (rti)	172.047	-1244%	37.850
Diferencia impuesto mínimo		-390%	11.859
Base imponible	169.005	-1612%	49.040
Impuesto renta	-3.042	-1612%	49.040

NOTA 15.- ANTICIPO CLIENTES

Los anticipos de contratos al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden al siguiente detalle:

	2016	2015
SPECK ALFRED	**352.179**	622.998
DPTO.201 FERNANDEZ LUIS	**0**	511.918
SANTACROCE PAOLO	**406.000**	406.000
FERNANDEZ LUIS ALICUO	**72.416**	46.319
SEAN KELLY	**90.511**	0
Otros menores	**20.950**	43.943
Provisión interés implícito	**0**	-22.834
	942.056	1.608.344

Los anticipos de clientes del Proyecto Fez Aqua, se encuentran estipulados en las promesas de compra venta por cada departamento a venderse del Proyecto.

NOTA 16.- BENEFICIOS SOCIALES L/P

La Compañía contrató los servicios de un actuario para calcular el efecto de los beneficios por jubilación patronal y por desahucio a los que eventualmente tendrían derecho los empleados actuales sobre ciertas bases de cumplimiento de la normativa legal vigente.

A diciembre de 2016, el informe se encuentra realizado por un perito independiente.

La reserva matemática está sujeta a revisiones anuales por los años de servicio de los trabajadores y por la variación de los indicadores económicos como son: tasa de crecimiento de salarios y de pensiones, cuyos efectos implican aumentar las obligaciones futuras.

Para el cálculo se ha tomado en cuenta la tasa de crecimiento salarial neta de inflación en dólares del cero por ciento y se ha considerado como tasa de interés actuarial el 5,34% real.

Beneficios por desahucio

Corresponde al beneficio por medio del cual una de las partes hace saber a la otra que su voluntad es dar por terminada la relación contractual, la cual se notificará en el Ministerio de Trabajo. Este beneficio corresponde a una bonificación del 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado a un mismo empleador.

Está prohibido el desahucio dentro del lapso de 30 días a más de 2 trabajadores si la Compañía tiene hasta 20 empleados o hasta 5 empleados por mes si la Compañía mantiene más de 20 trabajadores.

Para el cálculo, se consideraron una tasa anual de descuento 5,34% y una tasa de incremento salarial del 4.0%

	2016	2015
Provisión Jubilación Patronal	**25.367**	17.299
Provisión por Desahucio	**8.300**	49.536
	33.667	66.835

A continuación se presenta el movimiento de las provisiones:

	2016	2015
Provisión por jubilación patronal		
Saldo inicial	**17.299**	17.299
Provisión establecida por la compañía	**8.068**	0
Saldo final	**25.367**	17.299
Provisión por desahucio		
Saldo inicial	**49.536**	49.536
Reversión de provisión por desahucio	**-41.236**	0
Saldo final	**8.300**	49.536

NOTA 17.- PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es conformado de la siguiente manera:

	2016	2015
Capital Social	**10.000**	10.000
Utilidades acumulados	**73.564**	73.564
Perdida acumulada	**-133.366**	-81.284
Resultado del Ejercicio	**26.641**	-52.082
Reserva Legal	**1.501**	1.501
Resultado acumulado adopción NIFF	**-473**	-473
	-22.133	-48.774

NOTA 18: INGRESOS

Los ingresos ordinarios de la compañía provienen de la construcción de bienes inmuebles y obras.

	2016	2015
Ingresos por Ventas	**1.817.444**	5.303.069
Reversión provisión desahucio	**41.244**	0
Otros ingresos	**3.692**	1.618
	1.862.380	5.304.687
Ingresos no ordinarios:		
Utilidad en venta de propiedad planta y equipo	**64.477**	2.332
Ingresos por interes implícitos	**0**	125.585
	64.477	127.917

NOTA 19. - COSTOS Y GASTOS

Los costos de la compañía provienen de la actividad de construcción de inmuebles y los gastos en que se incurre para realizar la actividad de la empresa, y se presentan a continuación al año 2016 y 2015:

	2016	2015
Costo de Ventas	1.259.783	4.704.614
Gastos Administrativos	354.887	492.733
Gasto de venta	32.064	39.199
Gasto financiero	164.183	1.524
	1.810.917	5.238.070
Gastos no ordinarios:		
Pérdida en venta de propiedad planta y equipo	**2.565**	94.825
Gasto intereses implícitos	**22.834**	102.751
	25.399	197.576

NOTA 20.- REVISIONES TRIBUTARIAS

A la fecha del informe de auditoría independiente, 06 de octubre de 2017, la Compañía no ha sido notificada por auditorias tributarias de los períodos económicos de 2013 al 2016 sujetos a fiscalización.

NOTA 21.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 06 de octubre de 2017, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

NOTA 22.- HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 06 de octubre del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Hasta la fecha de emisión del presente reporte de auditoría no existe evidencia de pérdida de valor en la venta de inventarios.

Hemos evidenciado que durante el año 2017, existió 2 demandas laborales a la Compañía por un monto de USD 70.000 aproximadamente.

ANEXO N° 1

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

Como parte de mi auditoría de conformidad con las NIA, aplique mi juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

a. Identifique y evalué los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi 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 colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.

b. Obtuve un 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 Compañía.

c. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.

d. Concluí 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 concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría (octubre, 06 de 2017). Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

e. Evalué la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.