

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.
Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estados de Situación Financiera	5 - 6
Estados de Resultados Integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujo de Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 33

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de America
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
IASB	- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	- Servicio de Rentas Internas
Compañía	- Jauregui & Gaibor Constructores Cía. Ltda.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para proporcionar nuestra opinión de auditoría.

Empresa en Marcha

No hemos identificado indicios o una posible incertidumbre material que puede causar dudas significativas sobre las operaciones de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a 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 intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento 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 Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. 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 ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Nuestro Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016 requerido por disposiciones legales vigentes, se emite por separado.

De acuerdo con la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016, en el Artículo 102 establece que los Auditores Externos están obligados, bajo juramento, a incluir en sus dictámenes que emitan sobre los Estados Financieros de las sociedades que auditan, una opinión respecto al cumplimiento de estas de sus obligaciones como sujetos pasivos de obligaciones tributarias. Es así que, de acuerdo a la normativa mencionada, en nuestra opinión **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, ha cumplido como sujeto pasivo con las obligaciones tributarias establecidas en la misma.



R.N.A.E. No. 084



Lcdo. Leonardo Montalvo M.
Socio
CPA. No. 20.961

Quito, Ecuador
14 de abril de 2017

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		0,00	0,00
Cuentas por Cobrar Clientes	5	43.550,00	3.700,00
Anticipo Proveedores	6	239.711,14	314.056,34
Impuestos Anticipados	7	57.284,78	52.888,10
Construcciones en Tránsito	8	11.411.553,70	10.044.106,31
Total Activo Corriente		11.752.099,62	10.414.750,75
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo-neto	9	36.820,81	44.964,50
Total Activos no Corrientes		36.820,81	44.964,50
TOTAL ACTIVOS		11.788.920,43	10.459.715,25

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones Bancarias	10	12.638,73	234.439,22
less por Pagar		314,66	309,30
Sueldos por Pagar		2.076,47	692,16
Otros Proveedores	11	242.702,10	119.936,79
Provisiones Laborales	12	178.481,91	42.556,88
Obligaciones Socios	13	10.000,00	10.000,00
Obligaciones Fiscales	14	77.019,88	76.442,57
Total Pasivos Corrientes		523.233,75	484.376,92
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Anticipos de Clientes	15	1.406.321,31	1.276.026,49
Obligaciones por Beneficios Definidos	16	1.877,00	1.651,00
Obligaciones Socios	17	8.604.366,09	7.530.761,88
Total Pasivos no Corrientes		10.012.564,40	8.808.439,37
TOTAL PASIVOS		10.535.798,15	9.292.816,29
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	18	400,00	400,00
Reserva Legal	19	80,00	80,00
Utilidades Retenidas	20	1.252.642,28	1.166.418,96
TOTAL PATRIMONIO		1.253.122,28	1.166.898,96
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		11.788.920,43	10.459.715,25

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados de Situación Financiera.


DIEGO JAUREGUI
GERENTE GENERAL


ELIZABETH ORDOÑEZ
CONTADORA GENERAL

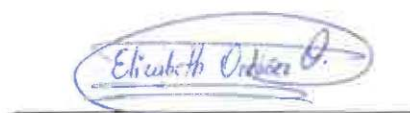
JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS:			
Ingresos Operacionales	21	1.318.733,68	2.260.540,90
Ingresos no Operacionales	21	0,40	27.043,86
Total Ingresos		1.318.734,08	2.287.584,76
EGRESOS OPERACIONALES			
Costos de Proyectos	22	631.188,58	1.610.975,53
Gastos de Ventas		7.480,76	14.770,39
Gastos de Administración		493.458,11	382.067,95
Gastos Bancarios		586,58	428,42
Total Costos y Gastos		1.132.714,03	2.008.242,29
Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuestos		186.020,05	279.342,47
MENOS:			
Impuesto Renta			
15% Participación Trabajadores		27.903,01	41.901,37
Impuesto Renta		72.028,72	53.838,62
Suman		99.931,73	95.739,99
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		86.088,32	183.602,48

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral.


DIEGO JAUREGUI
GERENTE GENERAL


ELIZABETH ORDOÑEZ
CONTADORA GENERAL

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre de 2014	400,00	80,00	982.756,48	983.236,48
UTILIDAD NETA				
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			183.602,48	183.602,48
Saldos al 31 de diciembre de 2015	400,00	80,00	1.166.418,96	1.166.898,96
UTILIDAD NETA				
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			86.088,32	86.088,32
Saldos al 31 de diciembre de 2016	400,00	80,00	1.252.642,28	1.253.122,28

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros.



DIEGO JAUREGUI
GERENTE GENERAL



ELIZABETH ORDOÑEZ
CONTADORA GENERAL

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Diciembre 31, 2016	2015
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	186.020,05	279.342,47
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	8.143,69	8.263,44
TOTAL AJUSTES	8.143,69	8.263,44
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(39.850,00)	831.370,32
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	69.948,52	(100.073,93)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(119.936,79)	(391.564,94)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	282.539,38	(78.239,60)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	0,00	(635,80)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	130.294,82	0,00
Incremento (disminución) en otros pasivos	(295.359,18)	(698.374,43)
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	27.636,75	(437.518,38)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	221.800,49	(149.912,47)

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	Diciembre 31, 2016	2015
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Operación	221.800,49	(149.912,47)
Clases de Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes o servicios	37.334,83	1.623.320,28
Total de Cobros por Actividades de Operación	37.334,83	1.623.320,28
Clases de Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(887.622,55)	(2.566.829,18)
Otras salidas / entradas de efectivo	1.072.088,21	793.596,43
Total de Pagos por Actividades de Operación	184.465,66	(1.773.232,75)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	0,00	0,00
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Otras salidas / entradas de efectivo	(221.800,49)	0,00
Otras salidas / entradas de efectivo	0,00	102.698,61
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	(221.800,49)	102.698,61
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	0,00	(47.213,86)
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Período	0,00	47.213,86
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Período	0,00	0,00

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros.


DIEGO JAUREGUI
GERENTE GENERAL


ELIZABETH ORDOÑEZ
CONTADORA GENERAL

JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.

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

1.- INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, está constituida en la República del Ecuador, el 10 de noviembre de 2006, y su objeto principal es la compra venta y/o permuta de todo tipo de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados. Así mismo podrá importar y/o exportar todo tipo de bienes, pudiendo actuar como agente, representante y/o comisionista. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Los estados financieros de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA.**, para el período terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por la Gerencia para su emisión el 31 de marzo de 2017.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e 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 por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

La Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

2.6 Inventarios

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el período en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipo	10
Equipos de Computación	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 100,00.

2.7.1 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 Activos intangibles

2.8.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2016, no se determinó deterioro de activos tangibles e intangibles.

2.10 Obligaciones bancarias

Representan **pasivos** financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción, los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

2.12 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.12.1 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2016 es del 22%.

2.12.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La empresa adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.14 Beneficios a empleados

2.14.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

2.14.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

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.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otro Resultado Integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

2.14.3 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

2.15 Préstamos de Socios

Los préstamos de socios corresponden a valores entregados por los mismos, con vencimiento en el año 2018, los intereses se liquidarán a la finalización de los proyectos. Como política, la empresa no hará el reconocimiento inicial del interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

2.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

2.17 Costos y gastos

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

2.18 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.19 Gastos financieros

Los gastos por intereses por préstamos se registran como gastos en el periodo en que se incurren.

2.20 Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y Revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIFF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a la NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post - empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador están en capacidad de absorber la demanda del mercado, la Administración de la Compañía ha optado por aplicar la tasa de descuento en referencia a los bonos corporativos del Ecuador.

Modificaciones a la NIC 1 - Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas, no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

La aplicación de las demás enmiendas, no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

2.21 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten la aplicación anticipada y que se detallan a continuación.

NORMAS	FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA
NIIF 9 Instrumentos financieros.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de revelación	1 de enero de 2017
Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero de 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las Interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicaciones para licencias.

La Administración de la Compañía aún no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, por la aplicación de la NIIF 15.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con la NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de la NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de la NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con la NIIF 16.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones por la aplicación de la NIIF 16.

Modificaciones a la NIC 7 - Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no ha determinado si la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre sus estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

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.

Durante el año 2016, JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CÍA. LTDA., no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad emitidos por el Gobierno del Ecuador.

3.3 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias, comercios y áreas geográficas. La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente y el saldo de cuentas por cobrar.

4.3 Riesgo de liquidez

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2015.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los socios. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los socios.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Corresponde a créditos concedidos a clientes por la venta de bienes inmuebles, con vencimientos a 30 días.

6. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Corresponde a anticipos entregados a proveedores y el movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Saldo inicio del año	314.056,34	217.646,35
Variación	(74.345,20)	96.409,99
Total	<u>239.711,14</u>	<u>314.056,34</u>

Se incluye US \$ 113.205,77 por anticipos entregados a la empresa Hormigonera Quito Horquito Cía. Ltda.

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS

En esta cuenta se incluyen US \$ 57.124,78 que corresponde al Anticipo del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2016 y US \$ 160,00 por retenciones de clientes realizadas en el presente año.

8. CONSTRUCCIONES EN TRÁNSITO

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Proyecto Zen	0,00	128.254,32
Proyecto Caralí	173.502,35	173.502,35
Proyecto Monitor	322.382,76	318.243,21
Proyecto Pradera	191.719,31	311.155,58
Proyecto Lenox-Pradera III (Omega)	7.993.820,02	6.934.122,15
Proyecto Feijoo	1.577.922,50	1.564.088,89
Proyecto Arrezzo I	121.399,25	121.331,40
Proyecto Arrezzo II	500.132,51	458.736,41
Proyecto Omega II	530.675,00	34.672,00
Total	<u>11.411.553,70</u>	<u>10.044.106,31</u>

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Costo	80.727,01	80.727,01
Depreciación acumulada	<u>(43.906,20)</u>	<u>(35.762,51)</u>
Total	<u>36.820,81</u>	<u>44.964,50</u>
 Clasificación		
Muebles y Enseres	23.593,70	23.593,70
Maquinaria y Equipos	56.179,56	56.179,56
Equipos de Computación y Software	<u>953,75</u>	<u>953,75</u>
Total	<u>80.727,01</u>	<u>80.727,01</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

Costo	Muebles y Enseres	Maquinaria y Equipos	Equipo de Computación	Total
Saldos enero 1, 2015	23.593,70	56.179,56	953,75	80.727,01
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos diciembre 31, 2015	23.593,70	56.179,56	953,75	80.727,01
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos diciembre 31, 2016	23.593,70	56.179,56	953,75	80.727,01
Depreciación acumulada				
Saldos enero 1, 2015	17.676,03	9.322,59	500,45	27.499,07
Depreciación del año	2.359,32	5.617,92	286,20	8.263,44
Saldos diciembre 31, 2015	20.035,35	14.940,51	786,65	35.762,51
Depreciación del año	2.359,32	5.617,56	166,81	8.143,69
Saldos diciembre 31, 2016	22.394,67	20.558,07	953,46	43.906,20
Saldos netos diciembre 31, 2016	1.199,03	35.621,49	0,29	36.820,81

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponde a un sobregiro ocasional con el Banco Pichincha.

11. OTROS PROVEEDORES

Incluyen US \$ 99.525,17 por pagar a la empresa Importaciones Líneas Exclusivas en Acabados Top Line Cía. Ltda, US \$ 67.200,00 a Jauregui Ponce Arquitectos S.A., US \$ 32.934,98 por pagar a la empresa Block Security Seguridad S.A. y Otros por la suma de US \$ 43.041,95.

12 .PROVISIONES LABORALES

Incluye las siguientes obligaciones:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Décimo Tercer Sueldo	121,40	213,01
Décimo Cuarto Sueldo	457,50	442,50
Provisiones por Pagar	150.000,00	0,00
15% Participación Trabajadores	27.903,01	41.901,37
Saldo al final del año	178.481,91	42.556,88

13. OBLIGACIONES SOCIOS CORTO PLAZO

Corresponde a préstamos de los socios: Gaibor Miguel US \$ 5.000,00, Diego y Bernardo Jáuregui por US \$ 2.500,00 cada uno.

14. OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones Iva	585,24	11.096,12
Retenciones en la Fuente	4.405,92	11.507,83
Impuesto Renta Compañía	72.028,72	53.838,62
Total	77.019,88	76.442,57

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2016	2015
Utilidad antes de la participación de los trabajadores y empleados e impuesto a la renta	186.020,05	279.342,47
(-) 15% Participación Trabajadores	(27.903,01)	(41.901,37)
(+) Gastos no Deducibles	169.286,22	7.279,90
Base Imponible	327.403,26	244.721,00
Impuesto a la renta causado ⁽¹⁾	72.028,72	53.838,62
Anticipo calculado ⁽²⁾	57.182,38	52.830,50
Impuesto a la renta cargado a resultados	72.028,72	53.838,62

⁽¹⁾ De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

⁽²⁾ A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 57.182,38; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 72.028,72; consecuentemente la Compañía registró en resultados US\$ 72.028,72 equivalente al impuesto a la renta causado.

ASPECTOS TRIBUTARIOS

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallaban los aspectos más importantes de la mencionada ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros los siguientes:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

15. ANTICIPOS CLIENTES

Un resumen de anticipos clientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2016	2015
Proyecto Zen	0,00	164.703,40
Proyecto Monitor	11.053,80	11.053,80
Proyecto Pradera	170.136,85	229.246,10
Proyecto Estacionamiento Zen	353,54	360,00
Proyecto Arezzo	120.419,17	61.030,07
Proyecto Feljoo	425.444,23	123.841,79
Proyecto Omega	678.913,72	685.791,33
Saldo al final del año	<u>1.406.321,31</u>	<u>1.276.026,49</u>

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

De acuerdo a la NIC 19 "Retribuciones a los empleados", la jubilación patronal y beneficios por desahucio, corresponden por sus características a un beneficio post-empleo consistente en una prestación definida. La obligación del empleador consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros y el cumplimiento de ciertos requisitos.

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Jubilación Patronal	346,00	303,00
Bonificación por Desahucio	1.531,00	1.348,00
Saldo al final del año	1.877,00	1.651,00

Jubilación patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Saldos al comienzo del año	303,00	220,00
Costos de los servicios	72,00	55,00
Costos por intereses	19,00	14,00
Pérdidas (ganancias) actuariales	(48,00)	14,00
Saldo al final del año	346,00	303,00

Beneficios por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Saldos al comienzo del año	1.348,00	1.173,00
Costos de los servicios	186,00	174,00
Costos por intereses	84,00	75,00
Pérdidas (ganancias) actuariales	(87,00)	(74,00)
Saldo al final del año	1.531,00	1.348,00

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectado. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Esta hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las nuevas mediciones que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son los siguientes:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2016	2015
Tasa (s) de descuento	7%	6.31%
Tasa (s) esperada del incremento salarial	3%	3%

17. OBLIGACIONES SOCIOS LARGO PLAZO

Comprende:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2016	2015
Gaibor Miguel	4.932.860,54	4.407.125,05
Jáuregui Ponce Bernardo	1.880.329,25	1.600.132,72
Jáuregui Ponce Diego	1.791.176,30	1.523.504,11
Saldo al final del año	<u>8.604.366,09</u>	<u>7.530.761,88</u>

Según se menciona en la Nota 2.15 del presente Informe la compañía no ha hecho el reconocimiento inicial del Interés implícito, por lo tanto no se ha procedido a la medición del costo amortizado.

Los préstamos concedidos tienen un vencimiento en el año 2018.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Cuatrocientos dólares americanos (US \$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

19. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 20% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2016 la reserva legal representa el 20% del capital social de la compañía.

20. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Utilidades retenidas-distribuable	1.413.759,99	1.195.221,62
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	(28.714,66)	(28.714,66)
Otro Resultado Integral	47,00	(88,00)
Total	1.385.092,33	1.166.418,96

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Otro Resultado Integral – Representa las ganancias actuariales por concepto de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio.

21. INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

Comprende:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Proyecto Omega	1.640.319,00	0,00
Proyecto Zen	100.620,00	0,00
Proyecto Pradera	145.295,00	0,00
Proyecto Arezzo	2.400,00	918.456,00
Proyecto Feijo	394,74	1.338.758,47
Ingresos por Servicios	709,60	3.326,43
Otros Ingresos	0,40	27.043,86
(-) Devolución en Ventas	(571.004,66)	0,00
Total	1.318.734,08	2.287.584,76

22. COSTOS PROYECTOS

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Costos Zen	128.254,32	0,00
Costos Omega	383.497,99	0,00
Costos Pradera	119.436,27	0,00
Costo Feijoo	0,00	877.521,97
Costo Arezzo I	0,00	733.453,56
Total	<u>631.188,58</u>	<u>1.610.975,53</u>

Los costos reflejados en los estados de situación financiera, han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue: Proyecto Zen 100%, Proyecto Pradera el 38.38%, y Proyecto Omega el 4.58%.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros, marzo 31 de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

24. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Los estados financieros y las declaraciones de impuestos de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), por los años 2013 al 2016.