

"ZENITSA S. A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresadas en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"ZENITSA S. A." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada el cuatro de mayo del dos mil siete, ante la Notaría Vigésima octava suplente del Cantón Quito, Doctora Paola Delgado Loor, por licencia concedida al Doctor Jaime Andrés Acosta Holguín, cuyo domicilio principal será la ciudad de Quito, pero podrá establecer sucursales, agencias o delegaciones en cualquier otro lugar dentro de la República del Ecuador o en el exterior sujetándose para ello a las formalidades y trámites legales pertinentes.

El plazo de duración de la compañía es de novena y nueve años a contarse desde la inscripción de la Escritura constitutiva en el Registro Mercantil, este plazo podrá prorrogarse, reducirse o disolverse anticipadamente cumpliéndose para ello con los requisitos legales.

El capital que los socios declaran es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (\$/ 10.000,00), dividido en diez mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar (\$ 1,00) de los Estados Unidos de América de valor nominal cada una. El Capital autorizado de la compañía es de veinte mil dólares de los Estados Unidos de América:

ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO EN NUMERARIO	CAPITAL PAGADO EN NUMERARIO	CAPITAL INSOLUTO EN NUMERARIO	ACCIO NES	%
ANDRÉAS WIRSIG	USD. 5.000	USD. 1.250	USD. 3.750	5,000	50%
FRIEDERICH WIRSIG	USD. 5.000	USD. 1.250	USD. 3.750	5,000	50%
TOTAL	USD. 10.000	USD. 2.500	USD. 7.500	10,000	100%

El veinte y dos de mayo del dos mil siete se inscribe la Resolución número 07.Q.IJ.dos mil ciento veintinueve de la señora Subdirectora del Departamento Jurídico de Compañías del 15 de mayo de 2007, bajo el número 1404 del Registro Mercantil tomo 138 ante el doctor Raúl Gaybor Secaira Registrador Mercantil del Cantón Quito, por lo cual se constituye la compañía "ZENITSA S. A."

2.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

"ZENITSA S. A." el objeto de la compañía consiste en la ejecución de proyectos urbanísticos y construcción de todo tipo de inmuebles, ejecución de proyectos de aprovechamiento hidráulico para cualquier propósito y sus obras como presas, muros de contención, riego y drenaje y acueducto, construcción de vías de comunicación, tales como carreteras, caminos, calles, ferrocarriles, autopistas, incluyendo puentes, túneles, muros, aeropuertos, obras portuarias, terminales terrestres y demás obras complementarias, y demás proyectos de diseño y construcción de obras sanitarias, vivienda y otros.

En el presente ejercicio económico la actividad económica desarrollada por la empresa se relaciona con la ejecución de proyectos urbanísticos y construcción.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S) desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos; debe señalarse que el estudio actuarial definitivo para el cálculo y registro de las reservas para la jubilación patronal y desahucios se encuentra en proceso.

Tanto los ingresos, los Costos de construcción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

5.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

- a) Efectivo y equivalentes de efectivo.
La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.
- b) Activos financieros.
Se refiere a cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés, las deudas de clientes por políticas de la empresa son de corto plazo.
La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas. Al 31 de diciembre del 2016, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro.
- c) Pasivos Financieros.
Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2015 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.
Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.
- d) Servicios y Otros pagos anticipados.
Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.
- e) Propiedades, planta y equipo.
Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5 %
Equipos de Oficina	10 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %

- f) Reconocimiento de ingresos.
Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes; los ingresos de la empresa provienen fundamentalmente de anticipos recibidos por obras.
- g) Reconocimiento de costos y gastos.
Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.
- h) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.
Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable, en el presente ejercicio económico no se calcula por existir pérdida
- i) Impuesto a la renta.
La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, que en este caso es el 22% sobre la base gravada.
- j) Cumplimiento UAF.
La empresa declara los ingresos superiores a los \$ 10.000,00 como lo dispone la Resolución SCV.DSC.14.009, NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS del 8 de julio del 2014, publicada en el Registro Oficial 292 del 18 de julio del 2014, en el artículo 2 incisos segundo y tercero; y, artículo 30 numeral 3

Instrumentos Financieros.

Gestión de riesgos financieros: Dentro de las operacionales normales del negocio y sus actividades de financiamiento, la empresa está expuesta a riesgos de diferente naturaleza financiera, los que pueden afectar en más o menos al movimiento económico de los flujos de efectivo, activos y pasivos, que luego se reflejan en los resultados del ejercicio.

La empresa estudia estos riesgos considerando la información disponible tanto en la parte contable como en la financiera, con el objeto de analizar su implicación en el movimiento económico global y así tomar las medidas más prudente y adecuadas a una situación presentada.

Entre los riesgos que puede contraer la empresa tenemos a los siguientes:

Riesgo de crédito. Inherente a todas las empresas en el desarrollo de sus actividades económicas y se refiere al riesgo eventual que alguna de las partes no cumpla con las obligaciones pactadas lo que puede ocasionar pérdidas financieras. En el caso de la empresa se han tomado las precauciones necesarias

y sus transacciones comerciales las realiza con clientes que han entregado un anticipo para el inicio de las obras y su ejecución hasta la entrega del bien transado, luego de lo que se formaliza la operación a través de las respectivas escrituras.

Riesgo en tasas de interés. La empresa maneja sus operaciones crediticias a tasas bancarjas de interés fijo, lo que le permite establecer los recursos necesarios para sus cumplimientos y en tiempos previamente estipulados.

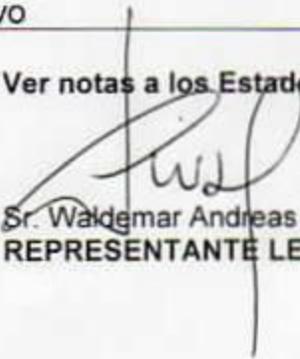
Riesgo de liquidez. La empresa a través de sus directivos y ejecutivos, mantiene esta responsabilidad, para así manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, verificando continuamente los flujos de efectivo necesarios y que se cumplan con los perfiles de vencimiento tanto en los activos como en pasivos financieros.

ZENITSA S. A.

BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2015-2016
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2015	2016
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	6.130,18	5.396,96
ACTIVOS FINANCIEROS	7	857.137,95	743.992,13
INVENTARIO INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN	8	0,00	890.258,68
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	9	65.204,32	55.354,36
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	10	339,36	1.208,21
ACTIVO CORRIENTE		928.811,81	1.696.210,34
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	11	14.735,26	11.473,71
MUEBLES Y ENSERES		735,26	473,71
VEHÍCULOS		14.000,00	11.000,00
EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE		0,00	0,00
ACTIVO NO CORRIENTE		935.216,16	11.473,71
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	12	920.480,90	0,00
CONSTRUCCION EN CURSO		920.480,90	0,00
ACTIVO		1.864.027,97	1.707.684,05

Ver notas a los Estados Financieros


Sr. Waldemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL

ZENITSA S. A.

BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE 2015-2016
(Expresado en dólares)

	NOTAS	2015	2016
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	13	6.422,80	9.890,02
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	14	4.865,18	3.336,60
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	15	4.451,86	6.066,40
OTROS BENEFICIOS EMPLEADOS	16	4.810,13	0,00
PASIVO CORRIENTE		20.549,97	19.293,02
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	17	1.051.434,30	1.048.100,66
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	18	240.000,00	207.770,00
OTRAS OBLIGACIONES NO CORRIENTES	19	9.327,67	9.015,43
ANTICIPOS CLIENTES	20	512.426,98	403.836,98
PASIVOS NO CORRIENTES		1.813.188,95	1.668.723,07
PASIVOS		1.833.738,92	1.688.016,09
PATRIMONIO NETO	21	30.289,05	19.667,96
CAPITAL		2.500,00	2.500,00
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		10.000,00	10.000,00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO		-7.500,00	-7.500,00
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES		205.180,42	205.180,42
RESULTADOS ACUMULADOS		-197.680,42	-177.391,37
GANANCIAS ACUMULADAS		86.057,36	106.346,41
(-) PERDIDAS ACUMULADAS		-277.902,80	-277.902,80
RESULTADOS ACUMULADOS POR NIIFS		-5.834,98	-5.834,98
RESULTADOS DEL EJERCICIO		20.289,05	-10.621,09
PASIVOS + PATRIMONIO NETO		1.864.027,97	1.707.684,05

Ver notas a los estados financieros

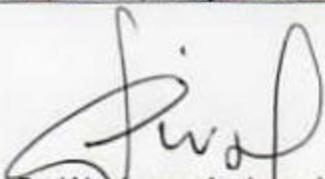

Sr. Waldemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL

ZENITSA S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2015-2016
(Expresado en dólares)

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2015	2016
VENTA BIENES	0,00	0,00
PRESTACION DE SERVICIOS	4.086,77	61.786,30
CONTRATOS DE CONSTRUCCION	468.993,30	246.401,70
INGRESOS OPERACIONALES	473.080,07	308.188,00
OTROS INGRESOS	167,91	4,20
INTERESES FINANCIEROS	167,91	167,91
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	473.247,98	308.192,20
COSTO DE VENTA	299.740,38	178.382,47
GASTOS	141.440,10	133.842,34
Utilidad (Pérdida) del ejercicio antes del 15% trabajadores	32.067,50	-4.032,61

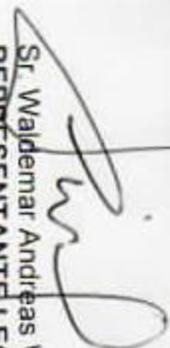

Sr. Wandemar Andreas Wirsig
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Gustavo Tixi
CONTADOR GENERAL

"ZENITSA S.
A."

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015-2016**

	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS AÑOS ANTERIORES	PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero de 2015	2.500,00	205.180,42	80.222,38	-216.992,20	-60.910,60	10.000,00
Traslado de cuenta				-60.910,60	60.910,60	0,00
Resultado del ejercicio actual					20.289,05	20.289,05
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	2.500,00	205.180,42	80.222,38	-277.902,80	20.289,05	30.289,05
Traslado de cuenta			20.289,05		-20.289,05	0,00
Resultado del ejercicio actual					-10.621,09	-10.621,09
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	2.500,00	205.180,42	100.511,43	-277.902,80	-10.621,09	19.667,96


 Sr. Waldemar Andrés Wirsig
 REPRESENTANTE LEGAL


 Ing. Gustavo Tixi
 CONTADOR GENERAL

ZENITSA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015-2016
 (Expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN	2015	2016
Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) antes del 15% trabajadores e impuesto a la renta	32.067,50	-4.032,61
Depreciación de Mobiliario y Equipo	1.261,55	3.261,55
Ajuste Gasto por Impuesto a la renta	0,00	0,00
Ajuste por gasto por participación trabajadores	4.810,13	0,00
Suma ajustes por partidas distintas al efectivo	6.071,68	3.261,55
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN	-360.459,98	151.092,20
Cuentas por Cobrar clientes	-350.962,48	116.301,16
Otras Cuentas por Cobrar	0,00	-3.155,34
Anticipo de proveedores	-759,07	9.849,96
Inventarios	0,00	30.222,22
Otros activos	1.107,21	-868,85
Cuentas por pagar comerciales	1.666,33	3.467,22
Otras Cuentas por Pagar	-8.086,69	1.671,14
Prestaciones y Beneficios Sociales	-3.425,28	-6.395,31
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-322.320,80</u>	<u>150.321,14</u>
Adquisición de Propiedades, Planta y Equipo	-15.000,00	0,00
Otras entradas (salidas) de efectivo	-186.043,82	0,00
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	<u>-201.043,82</u>	<u>0,00</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos a largo plazo	286.617,99	0,00
Pago de préstamos	-4.818,90	-35.563,64
Otras entradas (salidas) de efectivo	235.372,96	0,00
		-115.490,72
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>517.172,05</u>	<u>-151.054,36</u>
Incremento Neto de Efectivo	-6.192,57	-733,22
Efectivo al Inicio del Ejercicio.	12.322,75	6.130,18
EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	<u>6.130,18</u>	<u>5.396,96</u>

NOTA 6.- Efectivo y equivalentes al efectivo

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, los saldos finales y conceptos corresponden a:

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2015	2016
Caja General ZENITSA	0,00	15,44
Bancos	2.724,84	5.381,52
Fondos pagos	3.405,34	0,00
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6.130,18	5.396,96

NOTA 7.- Activos financieros

Este rubro de activos de la empresa lo conforman los clientes de los diferentes bloques, más un fondo para pagos, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo sus saldos y conceptos al 31 de Diciembre los siguientes:

ACTIVOS FINANCIEROS	2015	2016
Clientes por cobrar	0,00	22.857,14
Cuentas por cobrar Bloque 4	33.528,97	33.528,97
Cuentas por cobrar Bloque 5	391.534,18	520.490,68
Cuentas por cobrar Bloque 6	432.074,80	163.960,00
Fondos pagos Ruth Guerrón	0,00	3.155,34
ACTIVOS FINANCIEROS	857.137,95	743.992,13

NOTA 8.- Inventario inmuebles en construcción

La actividad económica de la empresa es la venta de inmuebles que se construyen en los diferentes proyectos que mantienen; hasta el año 2015, estos valores se registraban en la cuenta de Construcción en curso como un activo no corriente, en el año 2016 se reclasifica a la cuenta Inventario inmuebles en construcción para así cumplir con disposiciones legales. La empresa registra en los respectivos auxiliares por proyecto y construcción individual todos los valores que pasan a integrar el costo de la obra hasta la terminación de la misma y su posterior entrega a los propietarios, los comprobantes que respaldan estos registros contables los mantiene la empresa dentro de sus archivos, en el ejercicio fiscal auditado, se demuestra con los saldos y conceptos al 31 de Diciembre.

INVENTARIO INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN	2015	2016
Proyecto Guapulo	0,00	326.784,91
Proyecto Vista Aurora (San José)	0,00	466.954,71
Proyección costos avance obra	0,00	-330.328,66
Bloque 5 y 6	0,00	303.240,31
Proyecto Vista Aurora II	0,00	123.607,41

INVENTARIO INMUEBLES EN CONSTRUCCIÓN	0,00	890.258,68
---	-------------	-------------------

NOTA 9.- Servicios y otros pagos anticipados

Esta Cuenta conlleva el registro de los pagos por anticipado a diferentes proveedores de materiales, cuyos saldos y conceptos al 31 de Diciembre corresponden a los siguientes.

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2015	2016
Proveedores anticipados	65.204,32	55.354,36

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	65.204,32	55.354,36
--	------------------	------------------

NOTA 10.- Activos por Impuestos corrientes

Valores que la empresa en el ejercicio fiscal 2016 tiene a su favor y que se originan en las varias transacciones que se han efectuado, los documentos que soportan estas operaciones se hallan en los archivos de la empresa.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2015	2016
Impuesto a la renta	0,00	1.208,21
Crédito tributario IVA	339,36	0,00

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	339,36	1.208,21
---	---------------	-----------------

NOTA 11.- Propiedades, planta equipos

El movimiento que registra la empresa en el ejercicio fiscal auditado, se demuestra con los saldos y conceptos al 31 de Diciembre.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2015	2016
MUEBLES Y ENSERES	735,26	473,71
Costo muebles y enseres	1.355,45	1.355,45
Costo muebles y enseres	1.260,00	1.260,00
Depreciación Acumulada muebles y enseres	-1.124,19	-1.259,74
Depreciación Acumulada muebles y enseres	-756,00	-882,00
EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE	0,00	0,00
Costo equipo computación y software	4.288,21	4.288,21
Costo equipo computación y software	1.785,28	1.785,28
Depreciación acum eq. Computo y software	-4.288,21	-4.288,21
Depreciación acum eq. Computo y software	-1.785,28	-1.785,28
VEHÍCULOS	14.000,00	11.000,00
Vehículos ZENIT	15.000,00	15.000,00
Depreciación acum vehículos	-1.000,00	-4.000,00

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	14.735,26	11.473,71
-------------------------------------	------------------	------------------

MOVIMIENTO DE LOS ACTIVOS FIJOS 2015-2016	2015	2016
--	-------------	-------------

ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		
Costo Histórico al 01.01.2015-2016	8.688,94	23.688,94
Movimientos en el ejercicio 2015-2016	15.000,00	0,00
Muebles y Enseres	0,00	0,00
Equipo de Cómputo y Software	0,00	0,00
Vehículos	15.000,00	0,00
Costo Histórico al 31.12.2015-2016	23.688,94	23.688,94
Depreciación Acumulada al 31.12.2015-2016	-8.953,68	-12.215,23

ACTIVO FIJO NETO AL 31.12.2015-2016	14.735,26	11.473,71
--	------------------	------------------

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	14.735,26	11.473,71
-------------------------------------	------------------	------------------

NOTA 12.- Construcciones en curso

En el ejercicio económico 2016, se reclasifican las cuentas y subcuentas que comprenden este rubro general a la cuenta de Inventario Inmuebles en construcción para cumplir con disposiciones legales y técnicas.

CONSTRUCCION EN CURSO	920.480,90	0,00
Proyecto Guapulo	326.784,91	0,00
Proyecto Vista Aurora (San José)	466.954,71	0,00
Proyección costos avance obra	-302.165,77	0,00
Bloque 5 y 6	305.299,64	0,00
Proyecto Vista Auróra II	123.607,41	0,00

OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	920.480,90	0,00
------------------------------------	-------------------	-------------

NOTA 13.- Cuentas y documentos por pagar

Los valores por pagar que se encuentran acreditados en este grupo de cuentas, cuya documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, mantiene los siguientes saldos:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2015	2016
---------------------------------------	-------------	-------------

Proveedores por pagar	6.422,80	9.890,02
-----------------------	----------	----------

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	6.422,80	9.890,02
---------------------------------------	-----------------	-----------------

NOTA 14.- Obligaciones con instituciones financieras

El saldo al 31 de Diciembre del 2015-2016 corresponde a deudas a corto plazo con instituciones financieras.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2015	2016
---	-------------	-------------

Banco Pichincha	4.865,18	3.336,60
-----------------	----------	----------

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	4.865,18	3.336,60
---	-----------------	-----------------

NOTA 15.- Otras Obligaciones corrientes

Los siguientes son los saldos y conceptos que conforman este grupo de cuentas por pagar: por impuestos retenidos tanto del Impuesto al valor agregado como del Impuesto a la Renta; por obligaciones laborales sueldos y otros beneficios de los trabajadores de la empresa.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2015	2016
IMPUESTOS POR PAGAR	487,29	5.484,68
IVA por pagar	124,68	1.241,81
Renta por pagar	362,61	4.242,87
IMPUESTO RENTA POR PAGAR	131,30	0,00
Impuesto a la renta del ejercicio	131,30	0,00
OBLIGACIONES LABORALES	3.833,27	581,72
Sueldos y salarios	1.554,14	160,27
Beneficios sociales	272,50	0,00
Obligaciones sociales	2.006,63	421,45
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	4.451,86	6.066,40

NOTA 16.- Otros beneficios empleados

En el ejercicio fiscal 2016 los resultados finales arrojan pérdidas, razón por la que no se realiza el cálculo por concepto de utilidades del ejercicio.

OTROS BENEFICIOS EMPLEADOS	2015	2016
15% participación trabajadores	4.810,13	0,00
OTROS BENEFICIOS EMPLEADOS	4.810,13	0,00

NOTA 17.- 20202 Cuentas y documentos por pagar

Se refieren con valores a ser cancelados en los siguientes ejercicios económicos, debiendo señalarse que estos créditos en la parte local por acuerdo mutuo de las partes no causan ningún interés; los créditos de accionistas provenientes del exterior se hallan debidamente registrados en el Banco Central del Ecuador por disposiciones legales, sus saldos al 31 de Diciembre y conceptos los siguientes:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2015	2016
Préstamos accionistas	1.001.576,61	1.004.650,66
Cuentas por pagar otros no relacionados	49.857,69	43.450,00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1.051.434,30	1.048.100,66

NOTA 18.- Obligaciones con instituciones financieras

El saldo al 31 de Diciembre corresponde a créditos obtenidos a largo plazo con instituciones financieras, en el ejercicio fiscal 2016 con la Mutualista Pichincha.

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2015	2016
Mutualista Pichincha	240.000,00	207.770,00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	240.000,00	207.770,00

NOTA 19.- Otras Obligaciones corrientes

El saldo al 31 de Diciembre corresponde a provisiones para jubilación patronal y desahucio de los trabajadores; y por valores que corresponden a un proyecto futuro.

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2015	2016
OTROS BENEFICIOS EMPLEADOS	6.829,67	6.517,43
Jubilación patronal	4.556,89	4.834,59
Desahucio	2.272,78	1.682,84
PROYECTO AVENTINO	2.498,00	2.498,00
Pilar Iñiguez	2.498,00	2.498,00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	9.327,67	9.015,43

NOTA 20.- Anticipos clientes

Se refieren a valores entregados por los futuros propietarios de las obras que realiza la empresa, la documentación de respaldo lo mantiene la empresa dentro de sus archivos, correspondiendo su saldo al 31 de Diciembre al siguiente:

ANTICIPOS CLIENTES	2015	2016
ANTICIPOS VISTA AURORA	512.426,98	403.836,98
Anticipos Bloque 1	15.649,53	15.649,53
Anticipos Bloque 2	4.766,13	4.766,13
Anticipos Bloque 3	3.464,67	3.464,67
Anticipos Bloque 4	3.900,00	3.900,00
Anticipos Bloque 5	244.764,00	244.764,00
Anticipos Bloque 6	239.882,65	131.292,65
ANTICIPOS CLIENTES	512.426,98	403.836,98

NOTA 21.- PATRIMONIO.-

El capital social pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2016 asciende a dos mil quinientos dólares de los estados Unidos de Norteamérica, conformado por las aportaciones del señor Wirsig Friedrich Waldemar un mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.250,00) y señor Wirsig Andreas Waldemar un mil doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$ 1.250,00).

Aportes para futuras capitalizaciones.-

Existe el compromiso por parte de los accionistas de la empresa para realizar un aumento de capital.

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad, la empresa no ha formado esta reserva.

Resultados acumulados.- En este rubro se incluyen las cuentas por utilidades y pérdidas obtenidas por la empresa en ejercicios económicos anteriores.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio Neto de la empresa al 31 de Diciembre de 2016:

PATRIMONIO NETO	2015	2016
CAPITAL	2.500,00	2.500,00
Wirsig Friedirch Waldemar	1.250,00	1.250,00
Wirsig Waldemar Andreas	1.250,00	1.250,00
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	10.000,00	10.000,00
Wirsig Friedirch Waldemar	5.000,00	5.000,00
Wirsig Waldemar Andreas	5.000,00	5.000,00
(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO	-7.500,00	-7.500,00
Wirsig Friedirch Waldemar	-3.750,00	-3.750,00
Wirsig Waldemar Andreas	-3.750,00	-3.750,00
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	205.180,42	205.180,42
Wirsig Friedirch Waldemar	205.180,42	205.180,42
Wirsig Waldemar Andreas	0,00	0,00
RESULTADOS ACUMULADOS	-197.680,42	-177.391,37
GANANCIAS ACUMULADAS	86.057,36	106.346,41
Resultados 2010	10.345,77	10.345,77
Resultados 2011	53.716,27	53.716,27
Resultados 2012	21.995,32	21.995,32
Resultados 2015	0,00	20.289,05
(-) PERDIDAS ACUMULADAS	-277.902,80	-277.902,80
Resultados 2007	-12.204,48	-12.204,48
Resultados 2008	-44.506,14	-44.506,14
Resultados 2009	-47.237,13	-47.237,13
Resultados 2013	-113.044,45	-113.044,45
Resultados 2014	-60.910,60	-60.910,60
RESULTADOS ACUMULADOS POR NIIFS	-5.834,98	-5.834,98
NIIFS	-5.834,98	-5.834,98
RESULTADOS DEL EJERCICIO	20.289,05	-10.621,09
Ganancia (Pérdida) neta del período	20.289,05	-10.621,09
PATRIMONIO NETO	30.289,05	19.667,96

NOTA 22.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del ejercicio, debiendo señalarse que los documentos y comprobantes que sustentan estos registros se hallan en los archivos que mantiene la empresa en sus oficinas:

INGRESOS	2015	2016
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	473.247,98	308.192,20
VENTA BIENES	0,00	0,00
PRESTACION DE SERVICIOS	4.086,77	61.786,30
CONTRATOS DE CONSTRUCCION	468.993,30	246.401,70
PROVISION INGRESOS VISTA AURO	468.993,30	246.401,70
INGRESOS OPERACIONALES	473.080,07	308.188,00
OTROS INGRESOS		
INTERESES	167,91	4,20
INTERESES GANADOS	167,91	4,20
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	473.247,98	308.192,20
COSTOS CONSTRUCCION VA	281.700,65	166.053,32
BLOQUE3 VA	4.949,65	0,00
BLOQUE4 VA	75,00	0,00
BLOQUE5 VA	107.894,36	53.001,42
BLOQUE 6	165.946,02	113.051,90
PROYECTO AVENTINO	2.835,62	0,00
MANO DE OBRA DIRECTA	18.039,73	0,00
MANO DE OBRA DIRECTA	18.039,73	0,00
OTROS COSTOS	0,00	12.329,15
OTRAS TASAS E IMPUESTOS	0,00	1.329,15

COSTO DE VENTA	299.740,38	178.382,47
UTILIDAD EN OPERACIÓN	173.507,60	129.809,73
GASTOS	141.440,10	133.842,34
GASTOS DE VENTA	8.404,64	4.072,08
GASTOS ADMINISTRATIVOS	124.878,89	91.718,51
GASTOS FINANCIEROS	8.156,57	38.051,75
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	32.067,50	-4.032,61
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	4.810,13	0,00
Impuesto renta causado	6.968,32	0,00
Ingreso por Impuesto diferido	0,00	0,00
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	20.289,05	-4.032,61

NOTA 23.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad contable. En el ejercicio fiscal 2016 al existir una pérdida contable, no se ha realizado este procedimiento

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 22% sobre las utilidades gravables para el año 2016, pero al existir pérdida contable no hay base gravable.

La compañía ha preparado la respectiva Conciliación Tributaria que se presenta en la Declaración de Impuesto a la Renta.

	2015	2016
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	32.067,50	-4.032,61
(-) Participación a Trabajadores	4.810,13	0,00
(+) Gastos no Deducibles	4.416,82	1.532,68
(-) Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	0,00	0,00

UTILIDAD GRAVABLE	31.674,20	0,00
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN PERÍODOS SIG		-2.499,93
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	6.968,32	0,00
(-) Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior	6.906,71	6.588,48
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	61,61	6.588,48
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	1.056,89	16,36
(-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en el ejercicio	16,36	1.224,57
(-) Crédito tributario de años anteriores	970,84	0,00
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	131,30	0,00
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		-1.208,21

NOTA 24.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía mantiene el compromiso del aumento del capital social, lo que implicará un cambio importante en su estructura financiera, pero a la fecha del presente informe no se ha legalizado el aumento programado, lo que podría ocasionar sanciones por parte de la Institución encargada del control de las compañías.

NOTA 25.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas, excepto por el compromiso del aumento del capital social.