

## CONSTRUMÉDICOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014  
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

### NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 2009, con el objeto de realizar todos los actos de comercio referentes a la importación y exportación de toda clase de equipos, insumos, suministros médicos y hospitalarios; así mismo dentro de su objeto la compañía puede hacer cualesquier acto y celebrar cualesquier contrato lícito permitido por la ley.

Las actividades de la compañía durante el año 2015, se han concentrado principalmente en la comercialización de las unidades que conforman el proyecto inmobiliario que consistió en la adquisición de 7 locales, 7 bodegas, 76 consultorios y 64 estacionamientos, para su remodelación y sobre los cuales se inició su comercialización en el año 2011. (Véase nota 6).

### NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Estimaciones y Supuestos.-** Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable.

Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES  
(Continuación)

- **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

**Provisiones.-** Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la compañía de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo, los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase Nota 4).

c. Inventarios

Representan el valor del edificio (locales, consultorios y estacionamientos) y la acumulación de los costos incurridos en la remodelación de los mismos, registrados al costo o al valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario de las operaciones, menos los gastos variables de venta que sean aplicables (Véase Nota 6).

d. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”. La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del “tipo de interés efectivo”. Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales.

Construmédicos clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores y compañías relacionadas.

e. Ingresos por ventas

El ingreso de los contratos de construcción es reconocido sobre el Método del Contrato Terminado, el cual se perfecciona mediante la transferencia de dominio al cliente final por escritura pública notariada, elaborada al momento de la cancelación efectiva del valor del inmueble y cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos al comprador.

f. Impuesto a la renta.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente que fue del 22% sobre la utilidad gravable. (Véase nota 11).

g. Administración de riesgos

Factores de riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, y ejecutar medidas de mitigación que permitan controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- Riesgos financieros.- La Gerencia tiene a su cargo la administración de los riesgos financieros, riesgos de crédito y riesgos de liquidez, conforme las políticas establecidas por la Compañía. Estas políticas se establecen los niveles de inversión, uso de instrumentos financieros para la inversión de excedentes de liquidez y límite de endeudamiento.
- Riesgos de crédito.- El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. 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 realizará transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgos
- Riesgos de liquidez.- La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las ventas de inventarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

h. Nuevos pronunciamientos contables y su aplicación

**Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros:**

<b>Enmiendas a NIIF</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF “Significado de NIIF Vigentes”	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIIF 3. Combinación de negocios – Excepciones al alcance para negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIIF 13 Medición del Valor Razonable – Alcance del párrafo 42 (excepción de cartera)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIC 40 “Propiedades de inversión” – Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.

La Administración estima que la aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

**Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:**

<b>NIIF</b>	<b>Estándares nuevos o enmendados</b>	<b>Fecha de vigencia (* aplicación anticipada)</b>
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero del 2016*
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados.	1 de enero del 2016*
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: tasa del mercado regional	1 de enero del 2016*
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero del 2016*

<b>NORMA</b>	<b>TEMA</b>	<b>Estándares nuevos o enmendados</b>	<b>Fecha De Vigencia (*Aplicación Anticipada)</b>
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero del 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero del 2018*
		Un único modelo de deterioro de valor de “pérdidas esperadas” con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.	1 de enero del 2016*

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)

<b>NORMA</b>	<b>TEMA</b>	<b>Estándares nuevos o enmendados</b>	<b>Fecha De Vigencia (*Aplicación Anticipada)</b>
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	1 de enero del 2016*
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Publicación de la norma “Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas	1 de enero del 2016*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31, 15 y 18	1 de enero del 2018*
NIC 1	Presentación de estados Financieros	Iniciativa sobre información a revelar	1 de enero del 2016*
NIC 16 y NIC 41	Propiedad, planta y equipo Agricultura	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos de agricultura	1 de enero del 2016*
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la subsidiaria no constituye un negocio	1 de enero del 2016*
NIC 27	Estados Financieros Separados	Método de la participación en los Estados Financieros (Separados)	1 de enero del 2016*
NIIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero del 2016*
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero del 2016*
NIC 16 y NIC 38	Propiedad, planta y equipo Activos intangibles	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016*

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Construmédicos S.A.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Banco Pichincha C.A.	861	861
	-----	-----
Total	<u>861</u>	<u>861</u>

NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponden a excedentes y valores entregados a Inmobiliaria IBF Cía. Ltda. por un valor al 31 de diciembre del 2015 de US\$ 38.792, los cuales se liquidarán durante el año 2016.

NOTA 6 - INVENTARIOS

El saldo de los inventarios de las unidades terminadas al 31 de diciembre 2015 y 2014 comprende:

	<u>2015</u> <u>US \$</u>	<u>2014</u> <u>US \$</u>
Edificio	893.388	925.638
	-----	-----
	<u>893.388</u>	<u>925.638</u>

El siguiente es el movimiento de inventarios por los años 2015 y 2014:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Saldo al 1 de enero	925.638	1.065.149
(-) Costo de ventas	(32.250) (1)	(139.511)
	-----	-----
Saldo al 31 de diciembre	<u>893.388 (2)</u>	<u>925.638</u>

- (1) Corresponde a las ventas efectuadas en el año 2015 de 1 consultorio y 1 estacionamiento mediante escrituras de compra - venta, por un valor total de la venta de US\$ 72.171.

NOTA 6 - INVENTARIOS  
(Continuación)

- (2) El proyecto inmobiliario pendiente de comercializar al 31 de diciembre del 2015 por US\$ 893.388 comprende el valor de la construcción y remodelación de: 13 Bodegas, 38 consultorios, 39 estacionamientos, 3 locales y 1 jardinera.

NOTA 7 - ACCIONISTAS

Los saldos de cuentas por pagar con accionistas al 31 de diciembre del 2015 y 2014, comprenden:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Andrés Rolando T.	153.512 (1)	84.012
Andrés Cárdenas M.	-	109.188
	-----	-----
	153.512	193.200
	=====	=====

- (1) Corresponden valores por pagar por la adquisición de oficinas y estacionamientos, realizada al accionista, los cuales serán liquidados durante el periodo 2016.

NOTA 8- ANTICIPOS DE CLIENTES

El saldo de anticipos de clientes al 31 de diciembre del 2015 por US\$ 212.659, corresponden anticipos recibidos para la venta de unidades habitacionales, los cuales serán liquidados una vez que se perfeccionen las escrituras de propiedad de las unidades a favor de los promitentes compradores.

NOTA 9 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2015, está representado por 571.800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El resultado integral neto por accion es calculado dividiendo el resultado integral de la compañía sobre el numero de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Administradora de Inversiones ADINSA S.A	86	0,015%
Cárdenas Monge Andrés	262	0,046%
Ponce Gatto María Teresa	571.325	99,917%
Rolando Tinoco Andrés Gerónimo	127	0,022%
	-----	-----
Total	571.800	100%
	=====	=====

NOTA 9 - CAPITAL SUSCRITO  
(Continuación).

La (pérdida) ganancia neta por acción es calculada dividiendo la ganancia del ejercicio de la compañía sobre el número de acciones ordinarias.

NOTA 10- RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011 se resuelve:

Expedir el reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas. Reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

ARTICULO PRIMERO.- DESTINO DEL SALDO ACREEDOR DE LAS CUENTAS RESERVA DE CAPITAL, RESERVA POR DONACIONES Y RESERVA POR VALUACIÓN O SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES.- Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados 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.

ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados 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; de registrar un saldo deudor en la subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las

NOTA 10- RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)  
(Continuación).

NIIF”, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo deudor al 31 de diciembre del 2015 de US\$ 1.479.

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA.

A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta por el año del 2015 y 2014:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
(Perdida) Utilidad contable	(2.420)	13.963
	-----	-----
Base para impuesto a la renta	(2.420)	13.963
	-----	-----
22% de Impuesto a la Renta	-	3.072
	-----	-----
Anticipo Calculado – Pago definitivo(1)	5.687	7.090
	=====	=====

(1) De acuerdo al art 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente los anticipos declarados en los casilleros 879 de las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2014 y 2013 por un valor de US\$ 5.687 y US\$ 7.090, se convirtieron en pagos definitivos de impuesto a la renta durante los periodos 2015 y 2014.

NOTA 12 - GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre del 2015 y 2014, por su naturaleza se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Honorarios y Gastos de Personal	14.208	10.368
Impuestos y Contribuciones	17.644	8.526
Gasto Condominio	10.418	14.946
Otros Menores	62	415
	-----	-----
	42.332	34.255
	=====	=====

**NOTA 13 - EVENTOS SUBSIGUIENTES**

Mediante resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-16 emitida con fecha 1 de abril del 2016, la Superintendencia de Compañías, resolvió declarar disuelta a la compañía Construmédicos S.A. por estar incursa inactiva, de acuerdo a la notificación y la Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2015-1504 del 31 de julio del 2015 y porque no ha saneado la causal que motivo tal declaratoria. A la fecha de emisión de este Informe, la compañía Construmédicos S.A. se encuentra en situación actual de Disolución y Liquidación por Oficio.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 28 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.