CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

Opinión del auditor independiente

Estados financieros comparativo:

- *Estados de situación financiera*
- *Estados de resultado integral*
- *Estado de cambios en el patrimonio*
- *Estados de flujos de efectivos*
- *Notas a los estados financieros*

Abreviaturas usadas:

USA	Estados Unidos de Amércia
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internaicoanles de Auditoria
IASB	Consejos de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
USD	Dolares estadounidenses
La Compañía:	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2017	2016
Activos			
Efectivo		82.879,25	37.553,36
Activos por impuestos corrientes		815,75	26.596,59
Inventario		716.710,99	1.888.922,48
Pagos anticipados		109.158,10	139.570,27
Total activos corrientes	4	909.564,09	2.092.642,70
Equipos	9	17.727,22	3.335,62
Total activos no corrientes		17.727,22	3.335,62
Total activos		927.291,31	2.095.978,32
Pasivos			
Proveedores		38.590,59	6.162,98
Obligaciones financiera		7.170,58	-
Pasivos por impuestos corrientes		5.585,81	1.121,66
Beneficios a empleados		4.788,10	1.782,48
Otros pasivos		2.412,82	2.412,82
Total pasivos corrientes	5	58.547,90	11.479,94
Otras cuentas por pagar	6	-	73.955,00
Parte relacionadas	6	831.649,49	1.904.738,39
Total pasivos		890.197,39	1.990.173,33
Patrimonio:			
Capital social		20.000,00	800,00
Aporte para futuras capitalizaciones		-	101.640,00
Reserva legal		2.012,24	336,50
Resultados acumulados		15.081,68	3.028,49
Superavit por Revaluacion			
Total patrimonio	7	37.093,92	105.804,99
Total pasivos y patrimonio		927.291,31	2.095.978,32
			-

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
Gerente General

Alexandra Realpe
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Notas	2017	2016
Ingresos	8	1.074.102,72	101.410,00
Costo de construcción	8	(934.115,58)	(44.810,62)
Utilidad bruta		139.987,14	56.599,38
Gastos:			
Nomina		(35.800,07)	(27.143,35)
Honorarios		(43.072,79)	(10.023,59)
Depreciación		(2.608,40)	(239,61)
Transporte		(8.769,00)	(730,79)
Combustible		(641,56)	(1.138,67)
Materiales y suministros		(11.934,45)	(12.044,96)
Mantenimiento		(8.746,00)	-
Intereses		(608,86)	-
Otros		(1.519,84)	-
	8	(113.700,97)	(51.320,97)
Utilidad antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		26.286,17	5.278,41
Participación de utilidades		(3.942,93)	(791,76)
Utilidad antes de impuesto a la renta		22.343,24	4.486,65
Impuesto a la renta corriente		(5.585,81)	(1.121,66)
Utilidad neta		16.757,43	3.364,99
Reserva legal		(1.675,74)	(336,50)
Utilidad disponible		15.081,69	3.028,49

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
Gerente General

Alexandra Realpe
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	Capital social	Aporte para futuras capitaliza-ciones	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Enero 1 de 2016	800,00	101.640,00	-	-	102.440,00
Utilidad neta			336,50	3.028,49	3.364,99
Diciembre 31 de 2016	800,00	101.640,00	336,50	3.028,49	105.804,99
Dividendos				(3.028,50)	(3.028,50)
Aumento	19.200,00	(19.200,00)			-
Ajustes		(82.440,00)			(82.440,00)
Utilidad neta			1.675,74	15.081,69	16.757,43
Diciembre 31 de 2017	20.000,00	-	2.012,24	15.081,68	37.093,92

Ajustes.- incluye la regularización con los saldos de las partes relacionadas en que se originaron los saldos

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
Gerente General

Alexandra Realpe
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

En Dólares de los Estados Unidos de Norte América

	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	-	175.365,00
Pagado a proveedores de bienes y servicios	(73.700,97)	(557.241,55)
Pagado a empleados	-	(26.152,63)
Pago de impuestos	(1.121,66)	
Efectivo neto usado en actividades de operación	(74.822,63)	(408.029,18)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de equipos	(17.000,00)	(3.575,23)
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(17.000,00)	(3.575,23)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aumento de capital	19.200,00	-
Pago dividendos	(3.028,49)	-
Préstamos de parte relacionada recibidos	120.977,01	448.357,77
Efectivo neto provisto de las actividades de financiamiento	137.148,52	448.357,77
Aumento (disminución), neto en efectivo	45.325,89	36.753,36
Efectivo al inicio del año	37.553,36	800,00
Efectivo al final del año	82.879,25	37.553,36
	(0,00)	(0,00)
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:		
Utilidad neta	26.286,17	5.278,41
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y muebles	2.608,40	239,61
	28.894,57	5.518,02
Disminución (aumento) en:		
Cuentas por cobra clientes	25.780,83	(24.786,25)
Otras cuentas por cobrar	30.412,17	(332.712,20)
Inventario	-	(139.570,27)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar comerciales	32.427,61	6.162,98
Otras cuentas por pagar	(195.343,43)	140.560,99
Beneficios a empleados	3.005,62	2.412,82
Anticipo de Clientes	-	73.955,00
Efectivo neto usado en actividades de operación	(74.822,63)	(408.029,18)
	-	-

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
Gerente General

Alexandra Realpe
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INDICE

Notas		Pág
1	Identificación de la empresa y actividad económica	7
2	Políticas de gestión de riesgos	15
3	Estimaciones y jucios o criterios de la administración	17
4	Activos corrientes	18
	- Efectivo	18
	- Inventarios	19
	- Otros activos corrientes	19
5	Pasivos corrientes	19
	- Cuentas y documentos por pagar	19
	- Obligaciones con instituciones financieras	20
	- Impuestos corrientes	20
	- Beneficios a empleados	22
	- Otros pasivos corrientes	22
6	Pasivos no corrientes	23
	- Cuentas y documentos por pagar	23
	- Cuentas por pagar diversas/relacionadas	23
7	Patrimonio	23
	- Capital	23
	- Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	24
	- Reservas	24
	- Dividendos	24
8	Ingresos/gastos de actividades ordinarias	24
	- Ingresos de actividades ordinarias	24
	- Costo de ventas y producción	25
	- Otros ingresos	25
	- Gastos administrativos	25
9	Propiedades, planta y equipos	25
10	Otros	26
	- Sanciones	26
	- De otras autoridades administrativas	26
	- Hechos posteriores a la fecha de balance	27

Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

Notas a los Estados Financieros

(EXPRESADO EN DOLARES)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO

RUC de la entidad:

1391813899001

Domicilio de la entidad:

VIA CIRCUNVALACION SECTOR NUEVA ESPERANZA EN URBANIZACION SANTA MARIA

Forma legal de la entidad:

SOCIEDAD ANONIMA

País de incorporación:

Ecuador

Descripción:

LA COMPAÑIA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO FUE CONSTITUIDA EL 09 DE OCTUBRE DEL 2013, SUS ACTIVIDADES CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS, COMPRA Y VENTA Y EXPLOTACIÓN DE BIENES

Estructura organizacional y societaria:

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, cuenta con personería jurídica, patrimonio yautonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas – funcionales interrelacionadas.

Representante legal:

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS, quién representa a la Compañía,está facultado para dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a ésta en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía,suscribir y firmar a nombre de la Compañía todas las escrituras públicas einstrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre lacompañía; entre otros.

Línea de negocio:

- 1 MATERIALES DE CONSTRUCCION
- 2 CONSTRUCCION DE BIENES INMUEBLES

Composición empresarial

Las participaciones de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO:

Nombre del accionista	Participaciones	%
SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS	$14,000.00	70.00%
GONZALEZ ODREMAN RUTH	$6,000.00	30.00%
Total	$20,000.00	100%

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros de la Compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del año 2017, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 10 de abril de 2018 por la Junta de Accionistas.

Entorno económico.- Durante el año 2017, Ecuador mantiene dificultades para adaptarse a la disminución de los precios de petroleo principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así también, por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país, lo que continua originando desaceleración del ritmo de la economía. Esta situación ha originado disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional; y, continua a la baja los indices de inversión extranjera.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, entre otras medidas. Así también, mantiene el esquema de restringir las importaciones

a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto incrementara ciertos aranceles el 2018.

La Gerencia de la Compañía considera que a pesar de la difícil situación económica que atraviesa el país, tienen altas expectativas de nuevos negocios que ayuden a no verse afectados en su situación financiera y sus resultados de las operaciones.

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación desus estados financieros se presenta a continuación:

1.1. Período contable.

- Los Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de Diciembre de 2017, incluyen saldos contables con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados al 31 de Diciembre de los años 2017, con base en Normas internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 31 de Diciembre del año 2016 y 31 de Diciembre del año 2017, con base EN Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).
- Los Estados de Flujo de Efectivo - Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 31 de Diciembre del año 2016 y 31 de Diciembre del año 2017 con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).

1.2. Bases de preparación.

El juego completo de estados financieros de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), y considerando en el caso de ser necesario, las NIIF COMPLETAS emitidas por el nternacional Accounting Standards Board (IASB), así como los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

1.3. Moneda funcional y su presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

1.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

1.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el “Pasivo corriente”.

1.6. Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

1.6.1. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados.

Las otras cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados son valorizadas a valor nominal.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

1.6.2. Deterioro de cuentas incobrables.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, la determinación de este deterioro se lo registra en base a disposiciones legales y tributarias vigentes.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

1.7. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

1.8. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

1.9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias, que son reconocidas inicial y posteriormente a su valornominal.

1.10. Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con instituciones financieras, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, de igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a 12 meses (corriente) y mayores a 12 meses (no corriente).

Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros: Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:
- Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso ("pass through"); y
- La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.
- Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose a diferencia entre ambos en los resultados del período.

1.11. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

1.12. Beneficios a los empleados.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo serán estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías cuando la administración considere oportuno.

1.13. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a las ganancias para el año 2017 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para los años 2017.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

1.14. Capital suscrito.

Las participaciones se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

1.15. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse confiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

1.16. Costo de ventas.

El costo de venta incluye todos aquellos costos relacionados con la construcción de inmuebles que incluyen edificios, viviendas, otros

1.17. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

1.18. Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

1.19. Estado de Flujos de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS

2.1. Factores de riesgo.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgo más relevantes de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, en base a una metodología de evaluación continua. La Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

2.2. Riesgo financiero.

2.2.1 Riesgo operacional.

El riesgo operacional que administra CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, gira en torno a la fijación de precios.

2.2.2 Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

2.2.3 Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios o activos fijos que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año fue la siguiente:

- Año 2016 1.12%.
- Año 2015 3.38%.
- Año 2014 3.67%.
- Año 2013 2.70%.
- Año 2012 4.16%.

2.3. Riesgo crediticio.

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 está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, son los saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, e inversiones, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Administración de la Compañía en función de la experiencia de ejercicios anteriores y su valoración del entorno económico actual

2.4. Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, lo cual, permite a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizo el manejo y la fijación de las tasas.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

3.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para su propiedades, planta y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la Sección 27 “Deterioro de valor de activos”, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

3.2. Estimación de valores razonables de existencias para consumo.

Las existencias a ser consumidas o utilizadas en la prestación de servicios se valorizan al costo.

Los costos de las existencias incluye; todos los costos derivados de la compra y otros costos incurridos en dicho proceso, los cuales son considerados como costo de ventas.

Todos los costos indirectos de Administración que no hayan contribuido a dar a la existencia su condición y ubicación actual como los costos de comercialización son reconocidos como gastos en el período en que se incurra.

3.3. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

4. ACTIVOS CORRIENTES

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	82,879.25	37,553.36
Total	82,879.25	37,553.36

INVENTARIOS

El movimiento comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	Materiales construcción	Terrenos	Inmuebles	Total
Enero 1 de 2016		300.000,00	1.241.124,10	1.541.124,10
Adiciones	95.261,03		252.537,35	347.798,38
Diciembre 31 de 2016	95.261,03	300.000,00	1.493.661,45	1.888.922,48
		-	-	-
Deterioro		(191.000,00)	(981.211,49)	(1.172.211,49)
Diciembre 31 de 2017	95.261,03	109.000,00	(981.211,49)	716.710,99

Incluye la construcción de un edificio de 10 pisos que incluira departamentos y oficinas para la venta. La construcción del inmueble se encuentra paralizado para lo cual se esta gestionandos créditos para concluir la obra

El deterioro corresponde a la asignación del valor de mercado basado en un avalúo tecnico elaborado por un professional independiente.

OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Otros Activos Corrientes	109,158.10	139,570.27
Total	109,158.10	139,570.27

Incluye anticipos entregados a proveedores por mano de obra pendientes de concluir y de facturar. Se estima que durante el ejercicio 2018 se regularice estos saldos.

5. PASIVOS CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas y Documentos por Pagar	38,590.59	6,162.98

Total	38,590.59	6,162.98

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Prestamos Bancarios	7,170.58	-
Total	7,170.58	-

IMPUESTOS CORRIENTES

Situación tributaria.- La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Activos y pasivos por impuestos corrientes-

Un resumen comparativo de los activos por impuestos corrientes, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Crédito tributario - IVA	815,75	26.596,59

Un resumen comparativo de los pasivos por impuestos corrientes, es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	5.585,81	1.121,66

Impuesto a la renta corriente

i) *Tasa de impuesto a la renta*.- La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Esta tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social; y, cuando la sociedad incumpliera con el deber de informar sobre la participación de sus accionistas.

ii) *Anticipo del impuesto a la renta*.- A partir del ejercicio fiscal 2010 las sociedades sujetas a pago del impuesto a la renta, deberan determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente tomando como

base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

Este anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado, en caso que el impuesto a la renta cuasado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, éste ultimo se convertirá en impuesto a la renta a pagar menos los créditos tributarios y deducciones especiales que tenga derecho la sociedad.

Debido al terremoto originado en abril del 2016, se reformo la normativa tributaria y se exonero del pago del anticipo de impuesto a la renta por un periodo de 5 años a partir del año 2017, las compañías domiciliadas y perjudicadas de la provincia de Manabi

iii) *Conciliación entre resultado contable y la base gravable*.- La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	2017	2016
Utilidad antes de impuesto a la renta	22.343,24	4.486,65
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta contable	5.585,81	1.121,66
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	6.432,92

iv) *Liquidación del impuesto a la renta*.- El impuesto a la renta por pagar (a favor), neto de créditos tributarios, son los siguientes:

	2017	2016
Impuesto a la renta causado	5.585,81	6.432,92
Retenciones de clientes	(3,09)	-
Exoneración por leyes especiales	-	(5.311,26)
Saldo a favor	5.582,72	1.121,66

Precios de transferencias- Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15,000,000 (Anexo e Informe o US$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de julio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

Otros asuntos.- El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la económica, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, que a continuación, se detallan los aspectos más importantes:

- Serán considerados deducibles para el calculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementará la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraisos fiscales, o en regimenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre ellos, la tarífa será el 28%. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo regimen jurídico especifico.

- La nomina de los administradores, representantes legales y socios y accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tribuaria y de lucha contra actividades ilicitas

- No seré deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA pagado, las compras realizadas en efectivo superiores a US$1.000,00 (anteiormente era US$5.000).

BENEFICIOS A EMPLEADOS-

El movimiento de comparativo de las obligaciones IESS y remuneraciones adicionales, es el siguiente:

	Seguridad social	Beneficios y liquidaciones	Participación de utilidades	Total
Enero 1 del 2015	-	-	-	-
Gasto del año	2.612,88	6.803,26	791,76	10.207,90
Pagos	(2.346,25)	(6.079,17)	-	(8.425,42)
Diciembre 31 del 2016	266,63	724,09	791,76	1.782,48
Gasto del año	5.945,22	3.482,41	3.942,93	13.370,56
Pagos	(5.366,68)	(4.206,50)	(791,76)	(10.364,94)
Diciembre 31 del 2017	845,17	-	3.942,93	4.788,10

Seguridad social incluye el aporte patronal al IESS, préstamos hipotecarios, quirografarios; y, fondo de reserva;

Beneficios y liquidaciones.- Incluye el décimo tercero se cancela en diciembre como bono navideño, y el décimo cuarto se cancela en los meses de marzo en la costa y septiembre en la sierra, como bono para inicio de periodo escolar, mas liquidaciones e indemnizaciones por terminación laboral; y,

La participación de utilidades corresponde al 15% de la utilidad contable que se provisiona al cierre del ejercicio para ser cancelado a los empleados afiliados en abril del año siguiente

OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016

Otros Pasivos Corrientes	2,412.82	2,412.82
Total	2,412.82	2,412.82

6. PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas y Documentos por Pagar	-	73,955.00
Total	-	73,955.00

CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas por Pagar Accionistas	831,649.49	1,904,738.39
Total	831,649.49	1,904,738.39

La disminución de US$1.073.089 corresponde a la regularización del valor de mercado del edificio en construcción reconocido como deterioro en los inventarios, ya que inicialmente el reconocimiento del superavit se realize contra esta cuenta.

7. PATRIMONIO

CAPITAL

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Capital	20,000.00	800.00
Total	20,000.00	800.00

El aumento de capital se ejecuto con la autorización de la Junta de Accionistas por apropiación de los aportes para future aumento de capital.

APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Aportes de Socios para futura Capitalizacion	-	101,640.00
Total	-	101,640.00

Con el saldo de aporte para future aumento de capital se realize el aumento de capital social

RESERVAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Reserva Legal	2,012.24	336.50
Total	2,012.24	336.50

DIVIDENDOS

Durante el año 2017 se distribuyeron como dividendos US$3,028 que corresponde a las utilidades del ejercicio 2016.

8. INGRESOS/GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos	1,074,102.72	101,410.00
Total	1,074,102.72	101,410.00

La mayor parte de los ingresos se realizo a cargo del principal accionista de la Compañía

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costo de ventas	934,115.58	44,970.45
Total	934,115.58	44,970.45

OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
otros ingresos	3.12	-
Total	3.12	-

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Gastos Administrativos	113,704.09	51,161.14
Total	113,704.09	51,161.14

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Periodo anterior

Concepto	(+) Saldo inicial	(-) Saldo inicial - depreciación	(+) Compras	(-) Bajas incluida la (depreciación dada de	(+,-) Transferencia	(+,-) Otros detallar	(-) Gastos de depreciación	Saldo final

		acumulada		baja)				
Equipo de computación	3,575.23	-239.61	-	-	-	-	-	3,335.62
TOTAL	3,575.23	-239.61	-	-	-	-	-	3,335.62

Periodo actual

Concepto	(+) Saldo inicial	(-) Saldo inicial - depreciación acumulada	(+) Compras	(-) Bajas incluida la (depreciación dada de baja)	(+,-) Transferencia	(+,-) Otros detallar	(-) Gastos de depreciación	Saldo final
Vehiculo	-	-	17,000.00	-2,608.40	-	-	-	14,391.60
Equipo de computación	3,335.62	-	-	-	-	-	-	3,335.62
TOTAL	3,335.62	-	17,000.00	-2,608.40	-	-	-	17,727.22

Concepto	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
SALDO FINAL	17,727.22	3,335.62

10. OTROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías.

No se han aplicado sanciones a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO,, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a CONSTRUCTORA INMOBILIARIA OASIS MARINO S.A. CONSIOMARINO, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de Diciembre de 2017.

Hechos posteriores a la fecha de balance.

Con posterioridad al 31 de Diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de Abril de 2018)., no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

SLEIMAN KHEIR SIMON ELIAS
Gerente General

Alexandra Realpe
Contadora General