

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO:

Informe de los auditores independientes 2

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas explicativas a los estados financieros	10

Abreviaturas utilizadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIF	-	Norma Internacional de información financiera
Compañía	-	Materiales de Viviendas Mavisa S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de
MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**, (una compañía constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados: de resultados Integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2015 fueron examinados por otros auditores, los cuales emitieron una opinión sin salvedades, este informe es presentado en forma comparativo únicamente para efectos de presentación.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Independiente en relación con la auditoría de los estados financieros

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error, además que mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, de las normas de carácter tributario vigentes, así como de las estimaciones importantes efectuadas por la Administración de que sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

5. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 3 de este informe en la sección "Responsabilidad del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy un auditor independiente de la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A. calificado por la SCVS del Ecuador, y he procedido, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Informe sobre otros informes legales y reglamentarios

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2016, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2017, conjuntamente con los anexos establecidos por el Servicio de Rentas Internas; pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar por las diversas declaraciones tributarias del año 2016.



CPA. DIANA ARMANZA JURADO
AUDITOR EXTERNO
RNAE – SC- No. 2-889

Guayaquil, abril 17 del 2017

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
• Efectivo y equivalentes	4	1.247.257	596.043
• Inversiones temporales	4	0	400.000
• Cuentas por cobrar	5	2.390.558	2.114.263
Inventarios	6	1.631.723	1.780.286
Servicios y otros pagos anticipados		0	9.158
Impuestos	7	<u>87.582</u>	<u>77.562</u>
Total activos corrientes		5.357.120	4.977.312
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	8	3.518.033	4.017.791
Activo Intangible	9	<u>1.589</u>	<u>3.589</u>
Total activos no corrientes		3.519.622	4.021.380
TOTAL ACTIVOS		<u>8.876.742</u>	<u>8.998.692</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores comerciales y cuentas por Pagar	10	744.739	1.194.819
Impuestos	7	199.452	46.823
Beneficios de empleados corrientes	11	<u>76.605</u>	<u>106.104</u>
Total pasivos corrientes		<u>1.020.796</u>	<u>1.347.746</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios de empleados no corrientes	12	362.133	283.877
Anticipos de clientes	13	1.085.880	1.175.051
Préstamos de accionistas	14	<u>236.909</u>	<u>0</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1.684.922</u>	<u>1.458.928</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.705.718</u>	<u>2.806.674</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		, (US dólares),	
VIENEN: PASIVOS:		<u>2.705.718</u>	<u>2.806.674</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	2.519.000	2.519.000
Aportes para futuras capitalizaciones	14	0	237.633
Reserva legal		334.281	292.467
Reserva Facultativa		83.956	83.956
Reserva de capital		272.020	272.020
Resultados Acumulados adopción NIIF		1.150.490	1.150.490
Resultados Acumulados		1.640.534	1.264.208
Otros Resultados Integrales		(91.662)	(45.896)
Utilidad del ejercicio, neta		<u>262.405</u>	<u>418.140</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>6.171.024</u>	<u>6.192.018</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8.876.742</u>	<u>8.998.692</u>



Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal



Ing. Néstor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u> (US dólares)	<u>2015</u>
<u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ventas netas	16	5.895.062	8.386.683
Costo de ventas	17	(4.561.321)	(6.769.027)
Utilidad Bruta		1.333.741	1.617.656
Gastos operativos:			
Gastos administrativos		(909.961)	(1.100.496)
Gastos de ventas		(118.777)	(61.537)
Utilidad operativa		305.003	455.623
Gastos financieros		(8.121)	(11.174)
Otros gastos		(498)	(18.845)
Otros ingresos		116.977	223.764
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		413.361	649.368
Participación a trabajadores	7	(62.004)	(97.405)
Impuesto a la renta	7	(88.952)	(133.823)
Utilidad neta por actividades ordinarias		262.405	418.140
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Resultado actuarial		(45.766)	(45.896)
Total otro resultado integral		(45.766)	(45.896)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>216.639</u>	<u>372.244</u>


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal

Ver notas a los estados financieros.


Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

	Capital Social	Aportes Futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	De capital	Resultados Acumulados NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio, neta	Otro Resultado Integral	Total Patrimonio
.....(US dólares).....										
Saldo a diciembre 31 del 2014 NIIF	2.119.000	237.633	226.190	83.956	272.020	1.150.490	1.142.013	662.769		5.894.071
• Transferencia: Resultados						196.492	(196.492)			0
• Aumento de capital	400.000						(400.000)			0
• Registro de dividendos de la utilidad año 2010							(74.064)			(74.064)
• Otros ajustes							(233)			(233)
• Apropriación reserva legal del año 2014			66.277					(66.277)		0
• Ganancias (Pérdidas) actuariales									(45.896)	(45.896)
• Utilidad neta del ejercicio								418.140		418.140
Saldo a diciembre 31 del 2015 NIIF	2.519.000	237.633	292.467	83.956	272.020	1.150.490	1.264.208	418.140	(45.896)	6.192.018
Saldo a diciembre 31 del 2015 NIIF	2.519.000	237.633	292.467	83.956	272.020	1.150.490	1.264.208	418.140	(45.896)	6.192.018
• Transferencia: Resultados							376.326	(376.326)		0
• Reclasificación a cuenta por pagar accionista		(237.633)								(237.633)
• Apropriación reserva legal del año 2015										0
• Pérdidas (Ganancias) actuariales			41.814							0
• Utilidad neta del ejercicio								262.405		262.405
Saldo a diciembre 31 del 2016 NIIF	2.519.000	0	334.281	83.956	272.020	1.150.490	1.640.534	262.405	(91.662)	6.171.024


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
 Representante Legal


Ing. Nestor Calderón Avila
 Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>			
Efectivo recibido de clientes por venta de bienes y servicios		5.525.452	8.450.640
Efectivo recibido de otros ingresos		91.812	223.764
Efectivo recibido por intereses ganados		14.164	0
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(5.372.864)	(8.762.247)
Efectivo pagado por gastos financieros		<u>0</u>	<u>(11.174)</u>
Efectivo provisto (utilizado) por actividades de operación		258.564	<u>(99.017)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(7.350)	(412.900)
Venta / Adquisición de propiedades para inversión		0	82.679
Cobro / Adquisición de certificado de depósito		<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Efectivo provisto por actividades de inversión		<u>392.650</u>	<u>69.779</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Préstamos bancarios pagados		0	(135.886)
Aportes recibidos		<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		<u>0</u>	<u>(135.886)</u>
Aumento (disminución) neto efectivo y sus equivalentes		651.214	(165.124)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo		<u>596.043</u>	<u>761.167</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	4	<u><u>1.247.257</u></u>	<u><u>596.043</u></u>


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO /
PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		413.361	603.472
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Depreciaciones	8	476.273	472.170
Provisiones, reversiones, neto		<u>46.551</u>	<u>85.985</u>
Total		936.185	1.161.627
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:			
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(402.189)	63.957
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		21.579	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		130.248	
(Incremento) disminución en inventarios		148.563	934.439
(Incremento) disminución en otros activos		116.702	(70.402)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		(505.073)	(176.558)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		29.522	
Incremento (disminución) en beneficios a empleados		(127.802)	(2.012.080)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		<u>(89.171)</u>	<u>0</u>
Subtotal		(677.621)	(1.260.644)
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>258.564</u>	<u>(99.017)</u>


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.- (La Compañía) fue constituida el 11 de julio de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre del 1980 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador y posteriormente se trasladó al cantón Duran de la misma provincia. Su actividad principal es la fabricación de materiales de construcción de elementos y materiales prefabricados en general para obras civiles o arquitectónicas, públicas o privadas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento.- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía.

Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente: A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estuvieron a partir del 1 de julio del 2016, las cuales, de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el dinero en caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, inversiones de bajo riesgo convertibles hasta 90 días, los cuales son de libre disponibilidad.

Estimaciones y juicios contables:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha:

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: *Continuación*

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: *Continuación*

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada periodo.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Equipos de planta y oficinas	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10
Máquinas y Equipos	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3 años	33,33
Vehículos	5 años	20
Edificios	20 años	5

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades es de 22%, sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Si la tarifa es compuesta, es decir hay utilidades gravadas con el 22% y otras utilidades con el 25%, el impuesto causado es la sumatoria de ambas, y en el caso de reducción de tarifa por reinversión de utilidades, se debe primero calcular la tarifa efectiva y ahí aplicar la reducción de 10 puntos porcentuales para determinar la tarifa de reinversión.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post – empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía registra provisiones para este beneficio en base a estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente calificados; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios y no mantiene ningún fondo separado para financiar el plan.

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía registra anualmente este beneficio mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio, el valor es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2016 y 2015 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero de 2011.

Todos los ajustes y reclasificaciones realizados en los estados financieros de la Compañía, provenientes de la adopción de las NIIF, fueron presentados en el informe correspondientes al periodo 2012.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Caja	1.992	954
Bancos	<u>1.245.265</u>	<u>595.089</u>
Total	<u>1.247.257</u>	<u>596.043</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía mantenía además inversiones en certificado de depósito a plazo en el Banco Pichincha por US\$ 400.000 a 182 días plazo con una tasa del 7.00 % anual

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Clientes no relacionados	1.824.552	1.422.363
Compañías relacionadas	15.000	0
Accionistas	280.604	280.604
Anticipos a proveedores	278.376	399.466
Empleados	<u>6.085</u>	<u>11.830</u>
Subtotal	2.404.617	2.114.263
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(14.059)</u>	<u>(0)</u>
Total	<u>2.390.558</u>	<u>2.114.263</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

5. CUENTAS POR COBRAR (Continuación...)

Clientes no relacionados. - Al 31 diciembre del 2016 y 2015, corresponde a facturas pendientes de cobro por ventas a crédito de bienes según políticas de crédito determinadas por la compañía cuya recuperación es a corto plazo. Las principales en el 2016 son: Bueno y Castro Ingenieros Asociados Cía. Ltda. por US\$ 211.554, Club Sport Emelec por US\$ 333.492, Consorcio Serhiplanet por US\$ 153.565, MELBOGRAS S.A. por US\$ 251.979, Pilotaje & Perforaciones "P.I.G.E.G.H." S.A. por US\$ 106.189, VERDU S.A. por US\$ 83.940 y ETINAR S.A. por US\$ 75.137.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el 2016 fue como sigue:

	<u>2016</u>
Saldo inicial	0
Provisiones	<u>14.059</u>
Saldo final a diciembre 2016	<u>14.059</u>

Compañías relacionadas. - Al 31 de diciembre del 2016, representa valores por cobrar a FERNEUS S.A. por US\$ 15.000, por préstamo efectuado en el 2016.

Accionistas. - Al 31 diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores por cobrar al accionista Dr. Rafael Pezo Zúñiga por la adquisición de nuevas acciones en el año 2014, las mismas que provienen de la recompra de acciones en tesorería en el año 2012 efectuada por otros accionistas de aquel año. Dichos valores son liquidados con la repartición de dividendos a partir del 2017.

Anticipos a proveedores. - Al 31 diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores entregados a varios proveedores de bienes y servicios.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas principalmente por materia prima y en proceso de elaboración de materiales prefabricados para la construcción como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Materia prima	298.497	330.969
Materiales	86.049	86.049
Productos en proceso	1.047.588	1.304.802
Productos terminados	32.679	45.894
Importaciones en tránsito	<u>166.910</u>	<u>12.572</u>
Total	<u>1.631.723</u>	<u>1.780.286</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

7. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
IMPUESTOS CORRIENTES:		
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario IVA	82.917	66.893
Retenciones de IVA	<u>4.665</u>	<u>10.669</u>
Total impuesto corriente	87.582	77.562
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar (1)	19.713	9.101
Retenciones en la fuente del IR por pagar	7.960	9.778
Retenciones en la fuente del IVA por pagar	20.853	27.070
IVA en ventas	<u>150.926</u>	<u>874</u>
Total	<u>199.452</u>	<u>46.823</u>

(1) La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A) 413.361	649.368
(-) 15% participación a trabajadores	(B) (62.004)	(97.405)
(+) Gastos no deducibles	52.971	56.323
(-) Deducción por incremento neto de empleados	<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad Gravable:	404.329	608.286
AÑO 2016.....	
Valor a Reinvertir	US\$ 0 12%	0
Valor a no Reinvertir	US\$ 404.329 22%	133.823
Base Imp. Imppto. Rta.	<u>US\$ 404.329</u>	
Impuesto a la renta causado	<u>88.952</u>	<u>133.823</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado año 2016 (declaración de impuesto a la renta año 2015)	<u>86.489</u>	<u>107.777</u>
Impuesto a la renta causado > Anticipo de impuesto determinado año 2016	(C) <u>(88.952)</u>	<u>(133.823)</u>
Utilidad neta (A-B-C)	<u>262.405</u>	<u>418.140</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****7. IMPUESTOS: Continuación**

Al 31 de diciembre del 2016 la utilidad neta del ejercicio constituye saldo disponible para reserva legal o para distribución de utilidades a los accionistas.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Provisión para impuesto a la renta años	(88.952)	(133.823)
Menos:		
Anticipo de IR pagado	0	13.528
Retenciones en la fuente del año	58.665	87.102
Impuesto a la Salida de Divisas	10.574	24.092
Impuesto a la renta a pagar	<u>(19.713)</u>	<u>(9.101)</u>

8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades maquinarias y equipos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Costo o valuación	7.244.696	7.283.502
(-) Depreciación acumulada	<u>(3.726.663)</u>	<u>(3.265.711)</u>
Total	<u>3.518.033</u>	<u>4.017.791</u>

Durante el periodo 2016 el movimiento fue como sigue:

	Saldo Dic. 31, 2015 NIF	Adiciones	Ventas	Saldo Dic. 31, 2016 NIF
Aplicación del costo atribuido				
Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades:				
Terrenos	461.727	0	0	461.727
Terrenos revaluados	1.069.537	0	0	1.069.537
Edificios revaluados	823.545	0	0	823.545
Vehículos	277.718	0	0	277.718
Muebles de oficina	34.382	0	0	34.382
Equipos de planta	680.006	0	0	680.006
Maquinarias y equipos	3.695.221	0	(46.156)	3.649.065
Equipos de seguridad	182.335	0	0	182.335
Equipos de computación	48.837	7.350	0	56.187
Equipos de oficina	10.194	0	0	10.194
Subtotal	7.283.502	7.350	(46.156)	7.244.696
(-) Depreciación acumulada	<u>(3.265.711)</u>	<u>(476.273)</u>	<u>15.321</u>	<u>(3.726.663)</u>
Total	<u>4.017.791</u>	<u>(468.923)</u>	<u>(30.835)</u>	<u>3.518.033</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

9. ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están constituidos por programas informáticos de: Productos terminados, roles de pago y software médico.

10. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Proveedores	598.959	1.138.657
Préstamos al IESS de empleados	8.916	9.375
Compañías relacionadas	90.047	0
Otras cuentas por pagar	<u>46.817</u>	<u>46.787</u>
Total	<u>744.739</u>	<u>1.194.819</u>

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 45 días. Los principales en el 2016 son: Materiales de Construcción MACON S. A. por US\$ 211.207, Compañía VERDU S.A. por US\$ 94.056, HOLCIM ECUADOR S. A. por US\$ 54.928, Sr. Peña Ochoa Jorge Fernando por US\$ 40.720 y Metalmecánica y Obras Lojano e Hijos S. A. LOJASA por US\$ 32.627.

Compañías relacionadas: Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a valores por pagar a INTERCOTRANS, debido a que tres clientes por error acreditaron en cuentas de MAVISA S.A., porque pensaron que esta le facturaría.

Otras cuentas por pagar: Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 incluye cuenta por pagar a: Sr. Rafael Pezo por US\$ 17.992, Mutualista Pichincha por US\$ 28.611 y ABF S.A. por US\$ 214 (US\$ 184 en el 2015).

11. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Participación de trabajadores (neto de anticipo útil)	34.104	62.055
Beneficios sociales	29.206	31.703
Sueldos por pagar	95	301
Aportes patronales y personales IESS	<u>13.200</u>	<u>12.045</u>
Total	<u>76.605</u>	<u>106.104</u>

El movimiento de los beneficios sociales para el año 2016 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial	31.703
Provisiones	110.641
Pagos	<u>(113.138)</u>
Saldo final dic, 31 2016	<u>29.206</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

12. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE

La provisión para jubilación patronal; por desahucio y separación voluntaria de los ejercicios 2016 y 2015, fueron registradas en base a estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado. El movimiento de estas cuentas, durante el año 2016 fue como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
 (US dólares).		
Saldo inicial	224.698	59.179	283.877
Provisiones	63.531	19.299	82.830
Pagos	0	(4.574)	(4.574)
Saldo final	<u>288.229</u>	<u>73.904</u>	<u>362.133</u>

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 constituyen valores recibidos de clientes por contratos de fabricación de productos principalmente a largo plazo suscritos con la compañía, los principales en el 2016 son: PAUGEN S.A. por US\$ 252.290, José Ávila por US\$ 200.000, TARVISA por US\$ 111.632, ACCYEM por US\$ 121.000, CONSTRUDIPRO por US\$ 100.000, CONTARIM por US\$ 68.199 y Bravo Emelson por US\$ 52.240. En el 2015 los principales fueron: Asociación Río Zapotal por US\$ 219.207, Ávila Soria José Antonio por US\$ 200.000, Consorcio Salazar Bejarano por US\$ 83.207, MELBOGRAS S.A. por US\$ 135.718, PAUGEN S.A. por US\$ 252.290 y TARVISA S.A. por US\$ 111.632.

14. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la reclasificación del saldo total de la cuenta de Patrimonio "Aportes para futura capitalizaciones" provenientes de las aportaciones realizadas por los socios en los años anteriores, la misma que fue autorizada mediante Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista, celebrada el 02 de agosto de 2016.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía es de US\$ 2.519.000 compuesto por veinticinco mil ciento noventa, acciones ordinarias y nominativas de US\$ 100,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Acosta Letamendi María Eulalia	125	12.500
Pezo Zúñiga Rafael	25.065	2.506.500
<u>Totales</u>	<u>25.190</u>	<u>2.519.000</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****15. CAPITAL SOCIAL (Continuación...)**

El 14 de septiembre del 2015 se celebró escritura pública de aumento de capital suscrito y pagado y reforma parcial de estatuto social, mediante la cual se aumentó el capital social de la compañía en US \$ 400.000 quedando elevado a un total de US\$ 2.519.000, se aprobó la Escritura de aumento de capital ante la notaria Trigésimo Octava del Cantón Guayaquil el 14 de septiembre del 2015 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Durán el 9 de noviembre del 2015.

16. VENTAS NETAS

Las ventas durante los años 2016 y 2015, fueron originadas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . (US dólares). . .	
Ventas tarifa 12%	5.894.046	8.386.683
Ventas tarifa 0%	<u>1.016</u>	<u>0</u>
Total Ventas Netas	5.895.062	8.386.683

17. COSTO DE VENTAS

La determinación del costo de ventas durante los años 2016 y 2015, fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . (US dólares). . .	
(+) Inventario inicial de bienes no producidos por la compañía.	86.049	86.049
(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la compañía.	0	0
(+) Importaciones de bienes no producidos por la compañía.	<u>0</u>	<u>119.274</u>
(=) Disponible para consumir de bienes no producidos por la compañía.	86.049	205.323
(-) Inventario final de bienes no producidos por la compañía.	<u>(86.049)</u>	<u>(86.049)</u>
(=) Costo de bienes no producidos por la compañía	0	119.274
(+) Inventario Inicial de materia prima	330.969	817.209
(+) Compras netas de materia prima	1.544.302	2.244.404
(+) Importaciones de materia prima	<u>201.918</u>	<u>434.176</u>
(=) Disponible para consumir de materia prima	2.077.189	3.615.063
(-) Inventario final de materias primas	<u>(298.497)</u>	<u>(330.969)</u>
(=) Costo de materia prima consumida	1.778.692	3.284.094
(+) Inventario Inicial de productos en proceso	1.304.802	1.611.253
(-) Inventario final de productos en proceso	<u>(1.047.588)</u>	<u>(1.304.802)</u>
(+) Mano de obra directa	840.807	819.878
(+) Mano de obra indirecta	371.151	419.557
(+) Costos indirectos de fabricación	<u>1.300.242</u>	<u>1.944.568</u>
(=) Costo de producción	4.548.106	6.774.548
(+) Inventario inicial, productos terminados	<u>45.894</u>	<u>40.373</u>
(=) Costo de productos terminados disp. para la venta	4.594.000	6.814.921
(-) Inventario final, productos terminados	<u>(32.679)</u>	<u>(45.894)</u>
Costo de ventas	4.561.321	6.769.027

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****18. CONTRATOS SUSCRITOS**

Al 31 de diciembre del 2016, los principales contratos suscritos y vigentes son:

<u>Nombre del Contrato</u>	<u>Fecha Contrato</u>	<u>Contratante</u>	<u>Objeto del Contrato</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto (US dólares)</u>
CONTRATO DE FABRICACIÓN, TRANSPORTE Y MONTAJE DE ELEMENTOS PREFABRICADOS	19-10-2016	"ISABA S.A."	Venta, fabricación, transporte y montaje de los elementos prefabricados para las construcciones de: 1) Cisterna de 500 m ³ y 1200 m ³ . 2) Módulos 1 y 2 de nuevos pabellones para penitenciaría El Rodeo. 3) Pabellón de visitas conyugales para penitenciaría El Rodeo. 4) Cerramiento de pabellones para penitenciaría El Rodeo.	4 meses	2.065.180
CONTRATO DE FABRICACIÓN Y SUMINISTRO	28-09-2016	"IFCE CIMENTACIONES ECUADOR S.A."	Ejecutar el suministro y la fabricación de Pilotes de Hormigón Pretensados diseño MAVISA de 20m, 24m y 25m.	3 meses	986.700
CONTRATO DE PROVISIÓN ELEMENTOS PREFABRICADOS	30-12-2016	"CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPO S.A."	Provisión de 30 columnas prefabricadas pretensadas (tipo 1-2-3), 1.189 metros lineales de gradieros (178 unidades longitud 6,03 metros) y 1.429,48 metros lineales de vigas prefabricadas R-19, para el Coliseo de Machala, Provincia de El Oro.	1 mes	335.051,64
CONTRATO DE FABRICACIÓN - TRANSPORTE	01-12-2016	"PILOTAJE y PERFORACIONES P.I.G.E.G.H. S.A."	Venta, fabricación y transporte de Pilotes de hormigón armado para la Construcción de la Primera Etapa del muro de contención para proteger la Rivera Oeste del Estero Batán y regeneración (Parque Lineal) ubicado en la Cooperativa de vivienda Km 10 de la Parroquia.	60 días laborables	170.924

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****19. "COMUNICACIÓN DE DIFERENCIAS" EMITIDAS POR PARTE DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS**

A continuación detallamos varias "Comunicaciones de diferencias" emitidas por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI), las cuales fueron refutadas por MAVISA S.A., presentando sus argumentos de descargo, sin que hasta la fecha de este informe el SRI haya dado respuesta o emitido algún acto de determinación en firme.

No. De la Comunicación	Fecha de la Comunicación	Fecha de Notificación	Asunto	Valor diferencia detectada por (SRI)	Estado	Notas
DZ8-GPNOCDE16-0000209-M	24-10-2016	01-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2011 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	522.282,56	Impugnada el 19-12-2016	a)
DZ8-GPNOFRE16-0000577-M	27-12-2016	10-01-2017	Variaciones en el valor de diferencia notificada el 01 de noviembre de 2016 mediante la Comunicación de Diferencia No. DZ8-GPNOCDE16-0000209-M	552.769,61		a)
DZ8-GCEOCDE16-0000038-M	24-10-2016	09-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2012 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	491.077,34	Impugnada el 19-12-2016	b)
DZ8-GCEOFRE16-0000077-M	03-01-2017	10-01-2017	Variaciones en el valor de diferencia notificado el 09 de noviembre de 2016 mediante la Comunicación de Diferencia No. DZ8-GCEOCDE16-0000038-M	502.190,94		b)
DZ8-GPNOFRE16-0000275-M	23-11-2016	28-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2013 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	273.808,91	Impugnada el 19-12-2016	c)
DZ8-GPNOFRE16-0000276-M	23-11-2016	28-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2014 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	155.058,78	Impugnada el 19-12-2016	d)
DZ8-GPNOFRE16-0000277-M	23-11-2016	28-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2015 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	213.926,75	Impugnada el 19-12-2016	e)

- a) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194199 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. DZ8-GPNOCDE16-0000209-M de octubre 24 de 2016, la misma que fue considerada por el Departamento de Gestión Tributaria del Servicio de Rentas Internas (SRI) en la comunicación de diferencia No. DZ8-GPNOFRE16-0000577-M de diciembre 27 de 2016, en donde se indica que tales justificativos será considerado para el análisis de la diferencia establecida.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

19. "COMUNICACIÓN DE DIFERENCIAS" EMITIDAS POR PARTE DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS (Continuación...)

- b) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194203 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GCEOCDE16-0000038-M** de octubre 24 de 2016, la misma que fue considerada por el Departamento de Gestión Tributaria del Servicio de Rentas Internas (SRI) en la comunicación de diferencia No. **DZ8-GCEOFRE16-0000077-M** de enero 03 de 2017, en donde se indica que tales justificativos será considerado para el análisis de la diferencia establecida.
- c) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194207 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GPNOFRE16-00000275-M** de noviembre 23 de 2016, sin que hasta la fecha de este informe se haya recibido respuesta alguna por parte del SRI.
- d) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194211 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GPNOFRE16-00000276-M** de noviembre 23 de 2016, sin que hasta la fecha de este informe se haya recibido respuesta alguna por parte del SRI.
- e) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194216 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GPNOFRE16-00000277-M** de noviembre 23 de 2016, sin que hasta la fecha de este informe se haya recibido respuesta alguna por parte del SRI.

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la publicación del Decreto Ejecutivo No. 2430, (Suplemento del Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004), se modifica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, donde se incorporan los aspectos sustanciales que permiten realizar los controles en materia de precios de transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 de mayo 27 del 2015 del Servicio de Rentas Internas, se modificó los montos y se estableció el contenido del Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia, en la misma resolución fueron derogadas las resoluciones Nos.: NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008 y NAC-DGERCGC13-00011 de enero 16 de 2013, quedando establecido de la siguiente manera:

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del Régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA (continuación...)

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Operaciones no contempladas.-Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumaran los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- a) Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- b) Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- c) Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- d) Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos;
- e) Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas;
- f) Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicará tanto para el sujeto pasivo que presente la consulta como para dichas partes relacionadas; y,
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 ó 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno; o
2. El sujeto pasivo:
 - i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
 - vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA (continuación...)

La administración de la compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas locales ni en el exterior, que se encuentren enmarcadas en los rangos antes descritos, y considera que no está obligada para la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia para el año 2016.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 5, 10 y 14.

22. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 de septiembre 21 del 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo y pasivos contingentes. - No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2016. No obstante, revelamos en la nota 19 un detalle de varios oficios de "Comunicación de diferencias" emitidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI), a los cuales MAVISA S.A., presentó varios escritos argumentando sus justificativos (**ver nota 19**).

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2016, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

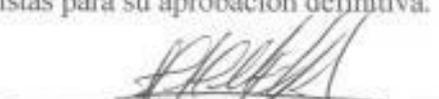
23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO QUE SE INFORMA

Entre diciembre 31 del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 17 del 2017 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 03 de febrero del 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Calderón Avila
Contador

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO:

Informe de los auditores independientes	2
---	---

Estados Financieros:

Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas explicativas a los estados financieros	10

Abreviaturas utilizadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIIF	-	Norma Internacional de información financiera
Compañía	-	Materiales de Viviendas Mavisa S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de
MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**, (una compañía constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados: de resultados Integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2015 fueron examinados por otros auditores, los cuales emitieron una opinión sin salvedades, este informe es presentado en forma comparativo únicamente para efectos de presentación.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Independiente en relación con la auditoría de los estados financieros

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error, además que mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, de las normas de carácter tributario vigentes, así como de las estimaciones importantes efectuadas por la Administración de que sean razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

5. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 3 de este informe en la sección "Responsabilidad del auditor independiente en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy un auditor independiente de la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A. calificado por la SCVS del Ecuador, y he procedido, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Informe sobre otros informes legales y reglamentarios

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el Informe sobre Cumplimiento de Obligaciones Tributarias del año fiscal 2016, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2017, conjuntamente con los anexos establecidos por el Servicio de Rentas Internas; pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar por las diversas declaraciones tributarias del año 2016.



CPA. DIANA ARMANZA JURADO
AUDITOR EXTERNO
RNAE - SC- No. 2-889

Guayaquil, abril 17 del 2017

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

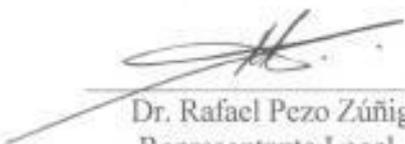
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
• Efectivo y equivalentes	4	1.247.257	596.043
• Inversiones temporales	4	0	400.000
• Cuentas por cobrar	5	2.390.558	2.114.263
Inventarios	6	1.631.723	1.780.286
Servicios y otros pagos anticipados		0	9.158
Impuestos	7	<u>87.582</u>	<u>77.562</u>
Total activos corrientes		5.357.120	4.977.312
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	8	3.518.033	4.017.791
Activo Intangible	9	<u>1.589</u>	<u>3.589</u>
Total activos no corrientes		3.519.622	4.021.380
TOTAL ACTIVOS		<u>8.876.742</u>	<u>8.998.692</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores comerciales y cuentas por Pagar	10	744.739	1.194.819
Impuestos	7	199.452	46.823
Beneficios de empleados corrientes	11	<u>76.605</u>	<u>106.104</u>
Total pasivos corrientes		<u>1.020.796</u>	<u>1.347.746</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios de empleados no corrientes	12	362.133	283.877
Anticipos de clientes	13	1.085.880	1.175.051
Préstamos de accionistas	14	<u>236.909</u>	<u>0</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1.684.922</u>	<u>1.458.928</u>
TOTAL PASIVOS		<u>2.705.718</u>	<u>2.806.674</u>

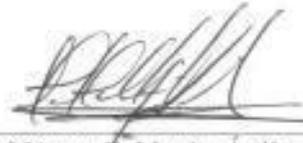
MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	 (US dólares).	
VIENEN: PASIVOS:		<u>2.705.718</u>	<u>2.806.674</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	2.519.000	2.519.000
Aportes para futuras capitalizaciones	14	0	237.633
Reserva legal		334.281	292.467
Reserva Facultativa		83.956	83.956
Reserva de capital		272.020	272.020
Resultados Acumulados adopción NIIF		1.150.490	1.150.490
Resultados Acumulados		1.640.534	1.264.208
Otros Resultados Integrales		(91.662)	(45.896)
Utilidad del ejercicio, neta		<u>262.405</u>	<u>418.140</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>6.171.024</u>	<u>6.192.018</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8.876.742</u>	<u>8.998.692</u>



Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal



Ing. Néstor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u> (US dólares)	<u>2015</u>
<u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ventas netas	16	5.895.062	8.386.683
Costo de ventas	17	<u>(4.561.321)</u>	<u>(6.769.027)</u>
Utilidad Bruta		1.333.741	1.617.656
Gastos operativos:			
Gastos administrativos		(909.961)	(1.100.496)
Gastos de ventas		<u>(118.777)</u>	<u>(61.537)</u>
Utilidad operativa		305.003	455.623
Gastos financieros		(8.121)	(11.174)
Otros gastos		(498)	(18.845)
Otros ingresos		<u>116.977</u>	<u>223.764</u>
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		413.361	649.368
Participación a trabajadores	7	(62.004)	(97.405)
Impuesto a la renta	7	<u>(88.952)</u>	<u>(133.823)</u>
Utilidad neta por actividades ordinarias		<u>262.405</u>	<u>418.140</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Resultado actuarial		(45.766)	(45.896)
Total otro resultado integral		<u>(45.766)</u>	<u>(45.896)</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>216.639</u>	<u>372.244</u>


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal

Ver notas a los estados financieros


Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	Capital Social	Aportes Futuras capitales/acciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	De capital	Resultados Acumulados NIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidad del ejercicio, neta	Otro Resultado Integral	Total Patrimonio
..... (US dólares)										
Saldo a diciembre 31 del 2014 NIF	2.119.000	237.633	226.190	83.956	272.020	1.150.490	1.142.013	662.769		5.894.071
• Transferencia: Resultados						196.492	(196.492)			0
• Aumento de capital	400.000						(400.000)			0
• Registro de dividendos de la utilidad año 2010										(74.064)
• Otros ajustes			66.277				(233)	(66.277)		(233)
• Apropiación reserva legal del año 2014									(45.896)	0
• Ganancias (Pérdidas) actuariales								418.140		(45.896)
• Utilidad neta del ejercicio								418.140		418.140
Saldo a diciembre 31 del 2015 NIF	2.519.000	237.633	292.467	83.956	272.020	1.150.490	1.264.208	418.140	(45.896)	6.192.018
Saldo a diciembre 31 del 2015 NIF	2.519.000	237.633	292.467	83.956	272.020	1.150.490	1.264.208	418.140	(45.896)	6.192.018
• Transferencia: Resultados							376.326	(376.326)		0
• Reclasificación a cuenta por pagar accionista		(237.633)						(41.814)		(237.633)
• Apropiación reserva legal del año 2015									(45.766)	0
• Pérdidas (Ganancias) actuariales								262.405		(45.766)
• Utilidad neta del ejercicio								262.405		262.405
Saldo a diciembre 31 del 2016 NIF	2.519.000	0	334.281	83.956	272.020	1.150.490	1.640.534	262.405	(91.662)	6.171.024


Dr. Rafael Pezo Zuñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Calderón Avila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>			
Efectivo recibido de clientes por venta de bienes y servicios		5.525.452	8.450.640
Efectivo recibido de otros ingresos		91.812	223.764
Efectivo recibido por intereses ganados		14.164	0
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		(5.372.864)	(8.762.247)
Efectivo pagado por gastos financieros		<u>0</u>	<u>(11.174)</u>
Efectivo provisto (utilizado) por actividades de operación		258.564	(99.017)
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(7.350)	(412.900)
Venta / Adquisición de propiedades para inversión		0	82.679
Cobro / Adquisición de certificado de depósito		<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
Efectivo provisto por actividades de inversión		<u>392.650</u>	<u>69.779</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>			
Préstamos bancarios pagados		0	(135.886)
Aportes recibidos		<u>0</u>	<u>0</u>
Efectivo utilizado por actividades de financiamiento		<u>0</u>	<u>(135.886)</u>
Aumento (disminución) neto efectivo y sus equivalentes		651.214	(165.124)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo		<u>596.043</u>	<u>761.167</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	4	<u>1.247.257</u>	<u>596.043</u>


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO UTILIZADO /
PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		413.361	603.472
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Depreciaciones	8	476.273	472.170
Provisiones, reversiones, neto		<u>46.551</u>	<u>85.985</u>
Total		936.185	1.161.627
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:			
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(402.189)	63.957
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar		21.579	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores		130.248	
(Incremento) disminución en inventarios		148.563	934.439
(Incremento) disminución en otros activos		116.702	(70.402)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		(505.073)	(176.558)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar		29.522	
Incremento (disminución) en beneficios a empleados		(127.802)	(2.012.080)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes		<u>(89.171)</u>	<u>0</u>
Subtotal		(677.621)	(1.260.644)
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>258.564</u>	<u>(99.017)</u>


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Calderón Ávila
Contador

Ver notas a los estados financieros

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.- (La Compañía) fue constituida el 11 de julio de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre del 1980 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador y posteriormente se trasladó al cantón Duran de la misma provincia. Su actividad principal es la fabricación de materiales de construcción de elementos y materiales prefabricados en general para obras civiles o arquitectónicas, públicas o privadas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento- los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

Bases de preparación: Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía.

Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente: A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estuvieron a partir del 1 de julio del 2016, las cuales, de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el dinero en caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, inversiones de bajo riesgo convertibles hasta 90 días, los cuales son de libre disponibilidad.

Estimaciones y juicios contables:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

Empresa en marcha:

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Activos financieros: la Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinados que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada.

Deterioro del valor de los activos: al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos Financieros: están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados pues, además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros: el valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Inventarios: se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos, el costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: *Continuación*

Propiedades, maquinarias y equipos: están presentados por su valor revaluado, siendo el valor razonable el de la fecha de revaluación, menos depreciación acumulada. Las revalorizaciones se llevan a cabo con suficiente regularidad (última a diciembre de 2010), de tal manera que el valor en libros no difiera sustancialmente de los que se determinaron como valores razonables al final de cada período.

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los revalúos sean reconocidos en el patrimonio, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente reconocido como gasto.

La depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos es calculada usando el método de línea recta, y se calcula en función de la siguiente vida útil estimada:

Concepto	Vida útil	%
Equipos de planta y oficinas	10 años	10
Muebles y Enseres	10 años	10
Máquinas y Equipos	10 años	10
Equipo de Computación y Equipos de seguridad y asistencia	3 años	33,33
Vehículos	5 años	20
Edificios	20 años	5

Deterioro del valor de los activos no financieros: en cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Reconocimiento de ingresos: los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos: los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido: el gasto por impuesto a la renta del año corresponde al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades es de 22%, sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Si la tarifa es compuesta, es decir hay utilidades gravadas con el 22% y otras utilidades con el 25%, el impuesto causado es la sumatoria de ambas, y en el caso de reducción de tarifa por reinversión de utilidades, se debe primero calcular la tarifa efectiva y ahí aplicar la reducción de 10 puntos porcentuales para determinar la tarifa de reinversión.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores reportados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias promulgadas a la fecha de los estados financieros, y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Beneficios a los empleados: la Compañía provee a los empleados con beneficios a corto plazo y post – empleo.

Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y el fondo de reserva; éstos se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos.

La Compañía provee beneficios post- empleo de acuerdo con la legislación laboral; la jubilación patronal a cargo del patrono, el desahucio y la bonificación por separación voluntaria constituyen planes de beneficios definidos. La Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios contractuales o voluntarios, sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación de parte de los empleadores de conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía registra provisiones para este beneficio en base a estudios actuariales realizados por profesionales independientes debidamente calificados; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios y no mantiene ningún fondo separado para financiar el plan.

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio; la Compañía registra anualmente este beneficio mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio, el valor es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Participación de los trabajadores en las utilidades: de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2016 y 2015 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF fue el 1 de enero de 2011.

Todos los ajustes y reclasificaciones realizados en los estados financieros de la Compañía, provenientes de la adopción de las NIIF, fueron presentados en el informe correspondientes al periodo 2012.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Caja	1.992	954
Bancos	<u>1.245.265</u>	<u>595.089</u>
Total	<u>1.247.257</u>	<u>596.043</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía mantenía además inversiones en certificado de depósito a plazo en el Banco Pichincha por US\$ 400.000 a 182 días plazo con una tasa del 7.00 % anual

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Clientes no relacionados	1.824.552	1.422.363
Compañías relacionadas	15.000	0
Accionistas	280.604	280.604
Anticipos a proveedores	278.376	399.466
Empleados	<u>6.085</u>	<u>11.830</u>
Subtotal	2.404.617	2.114.263
(-) Provisión para cuentas incobrables	(14.059)	(0)
Total	<u>2.390.558</u>	<u>2.114.263</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

5. CUENTAS POR COBRAR (Continuación...)

Cientes no relacionados. - Al 31 diciembre del 2016 y 2015, corresponde a facturas pendientes de cobro por ventas a crédito de bienes según políticas de crédito determinadas por la compañía cuya recuperación es a corto plazo. Las principales en el 2016 son: Bueno y Castro Ingenieros Asociados Cía. Ltda. Por US\$ 211.554, Club Sport Emelec por US\$ 333.492, Consorcio Serhiplanet por US\$ 153.565, MELBOGRAS S.A. por US\$ 251.979, Pilotaje & Perforaciones "P.I.G.E.G.H." S.A. por US\$ 106.189, VERDU S.A. por US\$ 83.940 y ETINAR S.A. por US\$ 75.137.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el 2016 fue como sigue:

	<u>2016</u>
Saldo inicial	0
Provisiones	<u>14.059</u>
Saldo final a diciembre 2016	<u>14.059</u>

Compañías relacionadas. - Al 31 de diciembre del 2016, representa valores por cobrar a FERNEUS S.A. por US\$ 15.000, por préstamo efectuado en el 2016.

Accionistas. - Al 31 diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores por cobrar al accionista Dr. Rafael Pezo Zúñiga por la adquisición de nuevas acciones en el año 2014, las mismas que provienen de la recompra de acciones en tesorería en el año 2012 efectuada por otros accionistas de aquel año. Dichos valores son liquidados con la repartición de dividendos a partir del 2017.

Anticipos a proveedores. - Al 31 diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores entregados a varios proveedores de bienes y servicios.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidas principalmente por materia prima y en proceso de elaboración de materiales prefabricados para la construcción como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Materia prima	298.497	330.969
Materiales	86.049	86.049
Productos en proceso	1.047.588	1.304.802
Productos terminados	32.679	45.894
Importaciones en tránsito	<u>166.910</u>	<u>12.572</u>
Total	<u>1.631.723</u>	<u>1.780.286</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

7. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
IMPUESTOS CORRIENTES:		
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario IVA	82.917	66.893
Retenciones de IVA	<u>4.665</u>	<u>10.669</u>
Total impuesto corriente	87.582	77.562
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar (1)	19.713	9.101
Retenciones en la fuente del IR por pagar	7.960	9.778
Retenciones en la fuente del IVA por pagar	20.853	27.070
IVA en ventas	<u>150.926</u>	<u>874</u>
Total	<u>199.452</u>	<u>46.823</u>

(1) La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	413.361	649.368
(-) 15% participación a trabajadores	(B)	(62.004)	(97.405)
(+) Gastos no deducibles		52.971	56.323
(-) Dedución por incremento neto de empleados		<u>0</u>	<u>0</u>
Utilidad Gravable:		404.329	608.286
AÑO 2016.....		
Valor a Reinvertir	US\$ 0 12%	0	0
Valor a no Reinvertir	US\$ 404.329 22%	<u>88.952</u>	<u>133.823</u>
Base Imp. Impto. Rta.	US\$ 404.329		
Impuesto a la renta causado		<u>88.952</u>	<u>133.823</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado año 2016 (declaración de impuesto a la renta año 2015)		<u>86.489</u>	<u>107.777</u>
Impuesto a la renta causado > Anticipo de impuesto determinado año 2016	(C)	<u>(88.952)</u>	<u>(133.823)</u>
Utilidad neta (A-B-C)		<u>262.405</u>	<u>418.140</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****7. IMPUESTOS: Continuación**

Al 31 de diciembre del 2016 la utilidad neta del ejercicio constituye saldo disponible para reserva legal o para distribución de utilidades a los accionistas.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Provisión para impuesto a la renta años	(88.952)	(133.823)
Menos:		
Anticipo de IR pagado	0	13.528
Retenciones en la fuente del año	58.665	87.102
Impuesto a la Salida de Divisas	10.574	24.092
Impuesto a la renta a pagar	<u>(19.713)</u>	<u>(9.101)</u>

8. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades maquinarias y equipos es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Costo o valuación	7.244.696	7.283.502
(-) Depreciación acumulada	<u>(3.726.663)</u>	<u>(3.265.711)</u>
Total	<u>3.518.033</u>	<u>4.017.791</u>

Durante el período 2016 el movimiento fue como sigue:

	Saldos Inicio 2015 NITE	Adiciones	Ventas	Saldos Dic. 31 2016 NITE
Aplicación del costo atribuido				
Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y				
Terrenos	461.727	0	0	461.727
Terrenos revaluados	1.069.537	0	0	1.069.537
Edificios revaluados	823.545	0	0	823.545
Vehiculos	277.718	0	0	277.718
Muebles de oficina	34.382	0	0	34.382
Equipos de planta	680.006	0	0	680.006
Maquinarias y equipos	3.695.221	0	(46.156)	3.649.065
Equipos de seguridad	182.335	0	0	182.335
Equipos de computación	48.837	7.350	0	56.187
Equipos de oficina	10.194	0	0	10.194
Subtotal	7.283.502	7.350	(46.156)	7.244.696
(-) Depreciación acumulada	<u>(3.265.711)</u>	<u>(476.273)</u>	<u>15.321</u>	<u>(3.726.663)</u>
Total	<u>4.017.791</u>	<u>(468.923)</u>	<u>(30.835)</u>	<u>3.518.033</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

9. ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están constituidos por programas informáticos de: Productos terminados, roles de pago y software médico.

10. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Proveedores	598.959	1.138.657
Préstamos al IESS de empleados	8.916	9.375
Compañías relacionadas	90.047	0
Otras cuentas por pagar	46.817	46.787
Total	<u>744.739</u>	<u>1.194.819</u>

Proveedores: Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 45 días. Los principales en el 2016 son: Materiales de Construcción MACON S. A. por US\$ 211.207, Compañía VERDU S.A. por US\$ 94.056, HOLCIM ECUADOR S. A. por US\$ 54.928, Sr. Peña Ochoa Jorge Fernando por US\$ 40.720 y Metalmecánica y Obras Lojano e Hijos S. A. LOJASA por US\$ 32.627.

Compañías relacionadas: Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a valores por pagar a INTERCOTRANS, debido a que tres clientes por error acreditaron en cuentas de MAVISA S.A., porque pensaron que esta le facturaria.

Otras cuentas por pagar: Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 incluye cuenta por pagar a: Sr. Rafael Pezo por US\$ 17.992, Mutualista Pichincha por US\$ 28.611 y ABF S.A. por US\$ 214 (US\$ 184 en el 2015).

11. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Participación de trabajadores (neto de anticipo útil)	34.104	62.055
Beneficios sociales	29.206	31.703
Sueldos por pagar	95	301
Aportes patronales y personales IESS	13.200	12.045
Total	<u>76.605</u>	<u>106.104</u>

El movimiento de los beneficios sociales para el año 2016 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo inicial	31.703
Provisiones	110.641
Pagos	<u>(113.138)</u>
Saldo final dic, 31 2016	<u>29.206</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

12. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE

La provisión para jubilación patronal; por desahucio y separación voluntaria de los ejercicios 2016 y 2015, fueron registradas en base a estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costo de crédito unitario proyectado. El movimiento de estas cuentas, durante el año 2016 fue como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
 (US dólares)		
Saldo inicial	224.698	59.179	283.877
Provisiones	63.531	19.299	82.830
Pagos	0	(4.574)	(4.574)
Saldo final	<u>288.229</u>	<u>73.904</u>	<u>362.133</u>

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 constituyen valores recibidos de clientes por contratos de fabricación de productos principalmente a largo plazo suscritos con la compañía, los principales en el 2016 son: PAUGEN S.A. por US\$ 252.290, José Ávila por US\$ 200.000, TARVISA por US\$ 111.632, ACCYEM por US\$ 121.000, CONSTRUDIPRO por US\$ 100.000, CONTARIM por US\$ 68.199 y Bravo Emelson por US\$ 52.240. En el 2015 los principales fueron: Asociación Rio Zapotal por US\$ 219.207, Ávila Soria José Antonio por US\$ 200.000, Consorcio Salazar Bejarano por US\$ 83.207, MELBOGRAS S.A. por US\$ 135.718, PAUGEN S.A. por US\$ 252.290 y TARVISA S.A. por US\$ 111.632.

14. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la reclasificación del saldo total de la cuenta de Patrimonio "Aportes para futura capitalizaciones" provenientes de las aportaciones realizadas por los socios en los años anteriores, la misma que fue autorizada mediante Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionista, celebrada el 02 de agosto de 2016.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía es de US\$ 2.519.000 compuesto por veinticinco mil ciento noventa, acciones ordinarias y nominativas de US\$ 100,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
Acosta Letamendi Maria Eulalia	125	12.500
Pezo Zúñiga Rafael	<u>25.065</u>	<u>2.506.500</u>
<u>Totales</u>	<u>25.190</u>	<u>2.519.000</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****15. CAPITAL SOCIAL (Continuación...)**

El 14 de septiembre del 2015 se celebró escritura pública de aumento de capital suscrito y pagado y reforma parcial de estatuto social, mediante la cual se aumentó el capital social de la compañía en US \$ 400.000 quedando elevado a un total de US\$ 2.519.000, se aprobó la Escritura de aumento de capital ante la notaria Trigésimo Octava del Cantón Guayaquil el 14 de septiembre del 2015 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Durán el 9 de noviembre del 2015.

16. VENTAS NETAS

Las ventas durante los años 2016 y 2015, fueron originadas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . (US dólares). . .	
Ventas tarifa 12%	5.894.046	8.386.683
Ventas tarifa 0%	<u>1.016</u>	<u>0</u>
Total Ventas Netas	5.895.062	8.386.683

17. COSTO DE VENTAS

La determinación del costo de ventas durante los años 2016 y 2015, fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . (US dólares). . .	
(+) Inventario inicial de bienes no producidos por la compañía.	86.049	86.049
(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la compañía.	0	0
(+) Importaciones de bienes no producidos por la compañía.	<u>0</u>	<u>119.274</u>
(=) Disponible para consumir de bienes no producidos por la compañía.	86.049	205.323
(-) Inventario final de bienes no producidos por la compañía.	<u>(86.049)</u>	<u>(86.049)</u>
(=) Costo de bienes no producidos por la compañía	0	119.274
(+) Inventario Inicial de materia prima	330.969	817.209
(+) Compras netas de materia prima	1.544.302	2.244.404
(+) Importaciones de materia prima	<u>201.918</u>	<u>434.176</u>
(=) Disponible para consumir de materia prima	2.077.189	3.615.063
(-) Inventario final de materias primas	<u>(298.497)</u>	<u>(330.969)</u>
(=) Costo de materia prima consumida	1.778.692	3.284.094
(+) Inventario Inicial de productos en proceso	1.304.802	1.611.253
(-) Inventario final de productos en proceso	<u>(1.047.588)</u>	<u>(1.304.802)</u>
(+) Mano de obra directa	840.807	819.878
(+) Mano de obra indirecta	371.151	419.557
(+) Costos indirectos de fabricación	<u>1.300.242</u>	<u>1.944.568</u>
(=) Costo de producción	4.548.106	6.774.548
(+) Inventario inicial, productos terminados	<u>45.894</u>	<u>40.373</u>
(=) Costo de productos terminados disp. para la venta	4.594.000	6.814.921
(-) Inventario final, productos terminados	<u>(32.679)</u>	<u>(45.894)</u>
Costo de ventas	<u>4.561.321</u>	<u>6.769.027</u>

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****18. CONTRATOS SUSCRITOS**

Al 31 de diciembre del 2016, los principales contratos suscritos y vigentes son:

<u>Nombre del Contrato</u>	<u>Fecha Contrato</u>	<u>Contratante</u>	<u>Objeto del Contrato</u>	<u>Plazo</u>	<u>Monto (U.S. dólares)</u>
CONTRATO DE FABRICACIÓN, TRANSPORTE Y MONTAJE DE ELEMENTOS PREFABRICADOS	19-10-2016	"ISABA S.A."	Venta, fabricación, transporte y montaje de los elementos prefabricados para las construcciones de: 1) Sistema de 500 m ³ y 1200 m ³ . 2) Módulos 1 y 2 de muros pabellones para penitenciaría El Rodeo. 3) Pabellón de visitas conjugales para penitenciaría El Rodeo. 4) Cerramiento de pabellones para penitenciaría El Rodeo.	4 meses	2.065.180
CONTRATO DE FABRICACIÓN Y SUMINISTRO	28-09-2016	"IFCE CIMENTACIONES ECUADOR S.A."	Ejecutar el suministro y la fabricación de Pilotes de Hormigón Pretensados diseño MAVISA de 20m, 24m y 25m.	3 meses	986.700
CONTRATO DE PROVISIÓN ELEMENTOS PREFABRICADOS	30-12-2016	"CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A."	Provisión de 30 columnas prefabricadas pretensadas (tipo 1-2-3), 1.189 metros lineales de graderos (178 unidades longitud 6,03 metros) y 1.429,48 metros lineales de vigas prefabricadas R-19, para el Coliseo de Machala, Provincia de El Oro.	1 mes	335.051,64
CONTRATO DE FABRICACIÓN-TRANSPORTE	01-12-2016	"PILOTAJE y PERFORACIONES P.I.G.E.G.H. S.A."	Venta, fabricación y transporte de Pilotes de hormigón armado para la Construcción de la Primera Etapa del muro de contención para proteger la Riviera Oeste del Escrio Itan y regeneración (Parque Lineal) ubicado en la Cooperativa de vivienda Km 10 de la Parroquia.	60 días laborables	170.924

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

19. "COMUNICACIÓN DE DIFERENCIAS" EMITIDAS POR PARTE DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

A continuación detallamos varias "Comunicaciones de diferencias" emitidas por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI), las cuales fueron refutadas por MAVISA S.A., presentando sus argumentos de descargo, sin que hasta la fecha de este informe el SRI haya dado respuesta o emitido algún acto de determinación en firme.

No. De la Comunicación	Fecha de la Comunicación	Fecha de Notificación	Asunto	Valor diferencia detectada por (SRI)	Estado	Notas
DZS-GPNOCDE16-0000209-M	24-10-2016	01-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2011 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	522.282,56	Impugnada el 19-12-2016	a)
DZS-GPNOFRE16-00000577-M	27-12-2016	10-01-2017	Variaciones en el valor de diferencia notificada el 01 de noviembre de 2016 mediante la Comunicación de Diferencia No. DZS-GPNOCDE16-0000209-M	552.769,61		a)
DZS-GCEOCDE16-0000038-M	24-10-2016	09-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2012 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	491.077,34	Impugnada el 19-12-2016	b)
DZS-GCEOFRE16-00000077-M	03-01-2017	10-01-2017	Variaciones en el valor de diferencia notificado el 09 de noviembre de 2016 mediante la Comunicación de Diferencia No. DZS-GCEOCDE16-0000038-M	502.190,94		b)
DZS-GPNOFRE16-00000275-M	23-11-2016	28-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2013 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	273.808,91	Impugnada el 19-12-2016	c)
DZS-GPNOFRE16-00000276-M	23-11-2016	28-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2014 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	155.058,78	Impugnada el 19-12-2016	d)
DZS-GPNOFRE16-00000277-M	23-11-2016	28-11-2016	Diferencia en la declaración de Impuesto a la Renta del Ejercicio Fiscal 2015 por transacciones inexistentes, relacionados con el total de costos y gastos.	213.926,75	Impugnada el 19-12-2016	e)

- a) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194199 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. DZS-GPNOCDE16-00000209-M de octubre 24 de 2016, la misma que fue considerada por el Departamento de Gestión Tributaria del Servicio de Rentas Internas (SRI) en la comunicación de diferencia No. DZS-GPNOFRE16-00000577-M de diciembre 27 de 2016, en donde se indica que tales justificativos será considerado para el análisis de la diferencia establecida.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

19. "COMUNICACIÓN DE DIFERENCIAS" EMITIDAS POR PARTE DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS (Continuación...)

- b) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194203 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GCEOCDE16-00000038-M** de octubre 24 de 2016, la misma que fue considerada por el Departamento de Gestión Tributaria del Servicio de Rentas Internas (SRI) en la comunicación de diferencia No. **DZ8-GCEOFRE16-00000077-M** de enero 03 de 2017, en donde se indica que tales justificativos será considerado para el análisis de la diferencia establecida.
- c) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194207 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GPNOFRE16-00000275-M** de noviembre 23 de 2016, sin que hasta la fecha de este informe se haya recibido respuesta alguna por parte del SRI.
- d) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194211 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GPNOFRE16-00000276-M** de noviembre 23 de 2016, sin que hasta la fecha de este informe se haya recibido respuesta alguna por parte del SRI.
- e) Con fecha diciembre 19 de 2016 mediante trámite No. 109012016194216 MAVISA S.A., presentó un escrito argumentando justificativos en contestación a la Comunicación de Diferencia No. **DZ8-GPNOFRE16-00000277-M** de noviembre 23 de 2016, sin que hasta la fecha de este informe se haya recibido respuesta alguna por parte del SRI.

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la publicación del Decreto Ejecutivo No. 2430, (Suplemento del Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004), se modifica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, donde se incorporan los aspectos sustanciales que permiten realizar los controles en materia de precios de transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 de mayo 27 del 2015 del Servicio de Rentas Internas, se modificó los montos y se estableció el contenido del Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia, en la misma resolución fueron derogadas las resoluciones Nos.: NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008 y NAC-DGERCGC13-00011 de enero 16 de 2013, quedando establecido de la siguiente manera:

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del Régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA (continuación...)

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Operaciones no contempladas.-Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumaran los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- a) Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- b) Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- c) Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- d) Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos;
- e) Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas;
- f) Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicará tanto para el sujeto pasivo que presente la consulta como para dichas partes relacionadas; y,
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 ó 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno; o
2. El sujeto pasivo:
 - i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
 - vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA (continuación...)

La administración de la compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas locales ni en el exterior, que se encuentren enmarcadas en los rangos antes descritos, y considera que no está obligada para la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia para el año 2016.

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 5, 10 y 14.

22. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 de septiembre 21 del 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo y pasivos contingentes. - No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2016. No obstante, revelamos en la nota 19 un detalle de varios oficios de "Comunicación de diferencias" emitidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI), a los cuales MAVISA S.A., presentó varios escritos argumentando sus justificativos (**ver nota 19**).

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. - Durante el año 2016, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO QUE SE INFORMA

Entre diciembre 31 del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 17 del 2017 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros adjuntos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 03 de febrero del 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.


Dr. Rafael Pezo Zúñiga
Representante Legal


Ing. Néstor Cárdeno Avila
Contador