

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Páginas</b>
<b>Estado de Situación Financiera</b>	<b>2</b>
<b>Estado de Resultados Integral</b>	<b>3</b>
<b>Estado de cambios en el patrimonio</b>	<b>4</b>
<b>Estado de Flujo de Efectivo</b>	<b>5</b>
<b>Notas a los estados financieros</b>	<b>6-27</b>

**Abreviaturas:**

**NEC**            **Normas Ecuatorianas de Contabilidad**

**NIIF**           **Normas Internacionales de Información Financiero**

**NIC**            **Normas Internacionales de Contabilidad**

**CINIIF**        **Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera**

**US\$**           **U.S. Dólares**

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

#### **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

##### **Estado de Situación Financiera**

(En US Dolares)

	Notas	31 de Diciembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes</b>			
<b>Activos Financieros Corrientes</b>			
a.- Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1,247,257	596,043
b.- Inversiones Temporales		-	400,000
c.- Cuentas por cobrar	6	1,831,579	2,114,263
<b>Inventarios</b>	7	1,631,723	1,780,286
<b>Servicios y pagos anticipados</b>	8	278,377	9,158
<b>Impuestos corrientes</b>	9	87,582	77,562
		<b>5,076,517</b>	<b>4,977,312</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
<b>Activos Financieros No Corrientes</b>			
Propiedad, planta y Equipo	10	3,518,033	4,017,791
Accionistas	10	280,604	-
Activo Intangible	10	1,589	3,589
		<b>3,800,225</b>	<b>4,021,380</b>
<b>Total Activos</b>		<b>8,876,742</b>	<b>8,998,692</b>
<b>Pasivos y Patrimonio Neto</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	12	707,211	1,194,819
Pasivo por impuesto corriente	9	199,451	46,823
Beneficios a empleados	13	85,522	106,104
		<b>992,184</b>	<b>1,347,746</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	14	265,520	-
Beneficios a empleados	13	362,134	283,877
Anticipo de clientes	16	1,085,880	1,175,051
		<b>1,713,534</b>	<b>1,458,928</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>2,705,718</b>	<b>2,806,674</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital	17	2,519,000	2,519,000
Aporte de Accionistas	18	-	237,633
Reservas	19	690,258	648,443
Resultados acumulados	20	1,548,872	1,264,208
Resultados Acumulados adopción NIIF		1,150,490	1,150,490
Resultado del ejercicio		262,405	372,244
		<b>6,171,025</b>	<b>6,192,018</b>
<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>6,171,025</b>	<b>6,192,018</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio neto</b>		<b>8,876,742</b>	<b>8,998,692</b>

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(En US Dólares)

	Notas	31 de Diciembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
<b>Actividades continuas</b>			
Ingreso de actividades Ordinarias		5,894,046.27	10,228,287.12
Costo de Ventas		(4,561,321.26)	(8,199,710.00)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1,332,725.01</b>	<b>2,028,577.12</b>
Otros ingresos		117,992.29	41,026.14
Gastos de venta	21	(44,675.76)	(24,894.03)
Gastos de administracion	21	(953,041.53)	(1,055,901.16)
Otros gastos		(31,282.70)	(6,014.30)
Costos Financieros	22	(8,355.39)	(29,276.45)
<b>Ganancia antes de impuesto</b>		<b>413,361.92</b>	<b>953,517.32</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	9	(150,956.57)	(290,748.40)
<b>Ganancia (Pérdida) del año</b>		<b>262,405.35</b>	<b>662,768.92</b>
Ingreso de operaciones discontinuadas		-	-
Gastos por operaciones discontinuadas		-	-
Gasto por impuesto a las ganancias de operaciones discontinuadas		-	-
<b>Ganancia (Pérdida) del año por operaciones discontinuadas</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancia (Pérdida) Neta del periodo</b>		<b>262,405.35</b>	<b>662,768.92</b>
<b>Otro resultado integral:</b>			
Diferencia de cambio por conversion		-	-
Valuacion de activos financieros disponibles para la venta		-	-
Ganancias por revaluacion de propiedades, planta y equipo		-	-
Ganancias (Perdidas) actuariales por planes de beneficios definidos		-	-
Reversion del deterioro (Perdida por deterioro) de un activo revaluado		-	-
participacion de otro resultado integral de asociadas		-	-
Impuesto sobre las ganancias relativas a otro resultado integral		-	-
Otros		-	-
<b>Total otro resultado integral</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>262,405.35</b>	<b>662,768.92</b>

Ver notas a los estados financieros

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

##### **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(En US Dolares)

Notas	Capital Social	Aporte de accionistas	Reservas			Otras Reservas	Resultados Acumulados	Patrimonio neto total
			Legal	Facultativa	De capital			
Saldo a 1 de enero 2015	2,119,000.00	237,633.09	226,190.41	83,956.28	272,020.10	582,166.79	2,955,271.77	5,894,071.65
Transferencia a resultados acumulados						-		-
Resultado del ejercicio							298,179.51	298,179.51
Otro resultado integral del ejercicio							(232.76)	(232.76)
Pago de dividendos							-	-
Aumento de Capital	400,000.00						(400,000.00)	-
Entrega (Retiro) de aportes de accionistas		-					-	-
Adquisición de acciones propias		-					-	-
Fusion por absorción relacionada							-	-
Ajustes de ejercicios anteriores NIC 8							-	-
Uso o aplicación de reservas			66,276.89			66,276.89	(66,276.89)	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>2,519,000.00</b>	<b>237,633.09</b>	<b>292,467.30</b>	<b>83,956.28</b>	<b>272,020.10</b>	<b>648,443.68</b>	<b>2,786,941.63</b>	<b>6,192,018.40</b>
Saldo a 1 de enero 2016	2,519,000.00	237,633.09	292,467.30	83,956.28	272,020.10	648,443.68	2,786,941.63	6,192,018.40
Resultado del ejercicio							262,405.35	262,405.35
Aumento de Capital							-	-
Entrega (Retiro) de aportes de accionistas							-	-
Ajuste por adopcion NIIF por primera vez							-	-
Revaluacion de propiedad, planta y equipo							-	-
Ajuste por otros resultados integrales							(45,766.00)	(45,766.00)
Ajuste por valor razonable de activos financieros							-	-
Adquisición de acciones propias		(237,633.09)					-	(237,633.09)
Uso o aplicación de reservas			41,863.95			41,863.95	(41,863.95)	-
Fusion por abosorcion de relacionada							-	-
Ajustes de ejercicios anteriores NIC 8							-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2016</b>	<b>2,519,000.00</b>	<b>-</b>	<b>334,331.25</b>	<b>83,956.28</b>	<b>272,020.10</b>	<b>690,307.63</b>	<b>2,961,717.03</b>	<b>6,171,024.66</b>

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(En US Dólares)

	Ejercicio Finalizado el	
	31 de Diciembre de 2016	31 de Diciembre de 2015
	Notas	
<b><i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación</i></b>		
Efectivo procedente de ventas de bienes y servicios	6,274,974.66	8,450,639.62
Efectivo procedente de regalías, comisiones, cuotas y otros ingresos ordinarios	106,992.29	223,764.00
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(6,115,285.62)	(8,362,247.00)
Efectivo pagado por gastos financieros	(8,120.83)	(11,174.00)
<b><i>Efectivo neto generado por actividades de operación</i></b>	<b>258,560.50</b>	<b>300,982.62</b>
<b><i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión</i></b>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	-	(412,900.00)
Venta de propiedad, planta y equipo	46,156.31	-
Venta/Adquisición de propiedades para inversión	-	82,679.00
Cobro / Adquisición de certificado de depósito	-	400,000.00
<b><i>Efectivo neto generado por actividades de inversión</i></b>	<b>46,156.31</b>	<b>69,779.00</b>
<b><i>Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento</i></b>		
Efectivo proveniente de emisión de acciones u otros instrumentos de capital, aportes de accionistas	-	-
Efectivo proveniente de préstamos de relacionadas	(11,688.28)	-
Efectivo pagado por préstamos bancarios	-	(135,886.00)
Otras salidas de efectivo	(41,813.95)	-
<b><i>Efectivo neto generado por actividades de financiamiento</i></b>	<b>(53,502.23)</b>	<b>(135,886.00)</b>
<b><i>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</i></b>	<b>251,214.58</b>	<b>234,875.62</b>
<b><i>Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio</i></b>	<b>996,042.62</b>	<b>761,167.00</b>
<b><i>Ganancias / (Perdidas) por diferencias en cambio en efectivo y equivalentes de efectivo</i></b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b><i>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio</i></b>	<b>1,247,257.20</b>	<b>996,042.62</b>

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**1. INFORMACION GENERAL**

MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.- fue fundada en **1980** por el **Ing. Felipe Pezo Campuzano** a raíz del programa habitacional Durán cuyo patrocinador fuera el **Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (I.E.S.S.)**, y que consistió en la fabricación y montaje de más de 100.000 elementos prefabricados de hormigón armado.

La Compañía es una sociedad anónima constituida mediante escritura pública otorgada el 11 de julio de 1.980 ante el notario noveno del Cantón Guayaquil, Dr. Miguel Falconí Rodríguez e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 22 de septiembre de 1.980, con un plazo de duración de 100 años, bajo el repertorio número 17.780, aprobándose con un capital social inicial de QUINIENTOS MIL SUCRES representado por quinientas acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una.

La compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., aumentó su capital, reformó integralmente su Estatuto Social y cambió su domicilio a la ciudad de Eloy Alfaro (Durán), mediante escritura pública del 9 de febrero de 1.996 celebrada ante el notario Undécimo Dr. Jorge Pino Vernaza, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Durán el 31 de diciembre de 1.998.

De conformidad con el artículo vigésimo cuarto del estatuto social de la compañía, la representación legal, judicial y extrajudicial, la ejercerán el Presidente Ejecutivo y Gerente General en forma individual, ejerciéndola actualmente el Presidente Ejecutivo, Dr. Rafael Pezo Zúñiga, bajo nombramiento inscrito el 12 de junio del 2.012 # de repertorio 4099 # de inscripción 159 del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Duran por un plazo de 3 años.

Mediante escritura celebrada el 21 de agosto del 2.008 ante la Notaria Décima Suplente del Cantón Guayaquil, Ab. Araceli Coello Moreira, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Durán el 4 de febrero del 2.009, la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., aumentó su capital autorizado, aumentó su capital social, amplió su objeto social, ratificó su razón social y reformó integralmente su Estatuto Social.

Mediante escritura pública, otorgada el 30 de junio del 2.011 ante la Notaria Decima del Cantón Guayaquil, Dra. María Pía Iannuzzelli de Velásquez, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Durán el 9 de febrero del 2.012, la compañía Materiales de Viviendas Mavisa S.A., absorbió (fusión por absorción) a la compañía Armaduras, Moldes y Soldaduras ARMOSOL Compañía Limitada (compañía absorbida), la cual se disolvió anticipadamente; además dicha fusión absorción que hizo MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., en calidad de Compañía Absorbente, se realizó con aumento de capital autorizado, aumento de capital suscrito y reforma integral de Estatuto Social, manteniendo ahora un capital suscrito y autorizado de 1,269.000.00 y 1,500.000.00 dólares americanos respectivamente, con 12.690 acciones nominativas de 100.00 dólares cada una.

Mediante escritura pública otorgada por el Notario Trigésimo Octavo Suplente del Cantón Guayaquil, con fecha 4 de noviembre 2013 MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., reformó su estatuto y aumentó su capital suscrito por CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Dicha escritura fue aprobada por la

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

**1. INFORMACION GENERAL: Continuación**

La Superintendencia de Compañías mediante resolución # SC-IJ-DJC-G-13-0007344 el 11 de diciembre 2014, aumentando su capital suscrito a \$1,719.000.00 y su capital autorizado a \$3,438.000.00.

Mediante escritura pública otorgada por el Notario Trigésimo Octavo Suplente del Cantón Guayaquil, con fecha 5 de noviembre 2014 MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., reformó su estatuto y aumentó su capital suscrito por CUATROCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Dicha escritura fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución # SC-IJ-DJC-G-13-0007344 el 11 de diciembre 2014, aumentando su capital suscrito a \$2,119.000.00 y su capital autorizado a \$4,238.000.00.

Mediante escritura pública otorgada por el Notario Trigésimo Octavo Suplente del Cantón Guayaquil, con fecha 14 de septiembre 2015 MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., reformó su estatuto y aumentó su capital suscrito por CUATROCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Dicha escritura fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante # de repertorio 739 Inscripción # 224 el 09 de noviembre 2015, aumentando su capital suscrito a \$2,519.000.00 manteniendo su capital autorizado en \$4,238.000.00.

La Compañía consta con el certificado de afiliación # 3440 emitido por la CAMARA DE INDUSTRIAS DE GUAYAQUIL, concedido el 17 de septiembre de 1.980

Desde su fundación la compañía ha diversificado sus líneas de producción, ampliando sus instalaciones, laboratorios y ha adquirido nuevos equipos de producción, montaje, transporte y de ensayos para realizar pruebas certificadas.

**Las oficinas centrales y la Planta de Prefabricados Reforzados están ubicadas en Durán, Kilómetro 1 1/2 sobre el antiguo carretero Durán - Tambo**, contiguo a FERIAS S. A., sobre unos 60.000 m2 de terreno firme.

Con esta infraestructura, **MAVISA S.A.** produce una gran variedad de productos, y tiene la capacidad para ejecutar proyectos prácticamente de cualquier volumen.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

**Índice de Inflación Anual**

2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.23%

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A. al 31 de diciembre del 2015 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible a momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de flujos de efectivo y estado de cambios en el patrimonio por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, preparados de acuerdo con Normas internacionales de información Financiera (NIIF).

**2.3 Efectivo**

Comprenden el efectivo disponible y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos; así como inversiones en certificados de depósitos, disponibles a la vista.

**2.4 Activos financieros**

Todos los activos se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren de la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: mantenidos hasta su vencimiento y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y cuentas por cobrar, cuyas características se describen más abajo.

##### **2.4.1 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por el deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El valor en libros financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

##### **2.4.2 Baja en cuentas de un activo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continua reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuara reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

##### **2.5 Propiedades y equipos**

###### **2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía no ha adquirido ni construido activos calificables, por lo que no han activado costos de financiación.

###### **2.5.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los costos de reemplazo de parte de un elemento de activos fijos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el período que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable.

El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

###### **2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

activos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y los años de las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b><i>ITEM</i></b>	<b><i>Vida útil (en años)</i></b>
Equipos de Construcción	10
Edificios y mejoras	10
Maquinarias y equipos	10
Muebles de Oficina y Equipos de Comunicación	10
Equipos de Oficina y Equipos electrónicos	3
Software	3
Vehículos	5

#### **2.5.4. Retiro o venta de activos fijos**

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de activos fijos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

#### **2.6. Activos Intangibles**

Las licencias de programas de computación adquiridas de forma separada están registradas al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

El activo intangible es de vida útil finita. La amortización del activo intangible se carga a los resultados sobre su vida útil estimada de 3 años utilizando el método de línea recta. Las estimaciones de vida útil, valor residual y el método de amortización son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La Administración de la Compañía estima que el valor residual del activo intangible es igual a cero.

#### **2.6.1 Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles**

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

Los activos intangibles con una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

**2.7. Impuestos**

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

**2.7.1 Impuesto Corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**2.7.2 Impuestos Diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleado las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la desestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

##### **2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen el registro inicial de una combinación de negocios.

##### **2.8. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.8.1 Ingresos por intereses** Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

**2.9. Venta de bienes** Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes deben ser registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

##### **2.11 Beneficios a 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

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

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. La bonificación por separación voluntaria fue establecida en el vigésimo cuarto contrato colectivo que mantiene la Compañía con el Comité de Empresa.

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

**Nuevas normas y modificaciones que entraron en vigor en el 2013 y que no han sido adoptadas:** las siguientes NIIF, modificaciones e interpretaciones emitidas entraron en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013, pero que la Administración ha concluido que no han sido adoptadas por no ser aplicables o porque siendo aplicables no han tenido ningún efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

Nuevas normas e interpretaciones

modificaciones

NIC 19 "Retribuciones a los empleados"

- Elimina el método de corredor.
- Racionaliza la presentación de los cambios en los activos y pasivos del plan.
- Mejora los requisitos de divulgación, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficios definidos y los riesgos que las entidades están expuestas a través de la participación en ellos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

NIIF 9 "Instrumentos financieros"	<p>Mantiene el modelo mixto de valoración y establece dos categorías principales de valoración de los activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La base de clasificación depende del modelo de negocio y las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero. Las normas relativas al deterioro de los activos financieros y la cobertura recogida en la NIC 39 siguen siendo de aplicación. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	<p>Modifica a la NIC 27; define el principio de control y establece los controles como base para la consolidación. Indica cómo aplicar el principio de control para identificar si un inversor controla a una asociada y por tanto debe consolidarla. Sin embargo los requisitos y la mecánica de la consolidación y la contabilización del interés minoritario y los cambios en el control siguen siendo los mismos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"	<p>Determina dos tipos de acuerdos conjuntos: operaciones conjuntas (joint operations), y negocios conjuntos (joint venturers). Las operaciones conjuntas surgen si un operador conjunto tiene derecho sobre los activos y obligaciones relativos al acuerdo y en consecuencia registra su participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los negocios conjuntos surgen cuando el operador conjunto tiene derechos sobre los activos netos del acuerdo y por tanto el patrimonio neto reconoce su participación. No permite la consolidación proporcional en negocios conjuntos. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>
NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades"	<p>Requiere revelar información que permita a los Usuarios de los estados financieros evaluar: a) la naturaleza de sus participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstos; y, b) los efectos de esas participaciones en su situación financiera, rendimiento financiero y flujo de efectivo. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)</p>

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.- Continuación**

<b>Nuevas normas e interpretaciones</b>	<b>Modificaciones</b>
NIC 13 "Medición del valor razonable"	Mejora y reduce la complejidad proporcionando una definición precisa de valor razonable y los requerimientos de información a presentar. Estos requerimientos no amplían el uso de la contabilización a valor razonable pero proporcionan una guía sobre cómo debería aplicarse cuando su uso ya se requiere o permite por otras normas. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 27 "Estados financieros separados"	Recoge las disposiciones sobre estados financieros separados que quedan después de que las disposiciones sobre control de la NIC 27 se incluyan en la NIIF 10. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)
NIC 28 "Asociadas y negocios conjuntos"	Incluye los requerimientos para que los negocios conjuntos, así como las asociadas, se contabilicen por el método de participación siguiendo la NIIF 11. (fecha efectiva: 1 de enero de 2013)

#### **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.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

#### **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

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

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
Caja	1,691.88	954.00
Bancos	1,245,265.32	995,089.00
<b>Total</b>	<b><u>1,246,957.20</u></b>	<b><u>996,043.00</u></b>

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no mantiene inversiones en certificados de depósitos a plazo en el Banco Pichincha. En el año 2015 la inversión en certificado fue de 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, están constituidas como sigue:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
Cientes No relacionados	1,767,552.34	1,390,363.00
Compañías relacionadas	15,000.00	32,000.00
Empleados	6,085.58	11,830.00
Deudores varios	56,999.96	-
<b>Total</b>	<b>1,845,637.88</b>	<b>1,434,193.00</b>
( - ) Provisión para cuentas incobrables	- 14,059.32	-
<b>Gran total</b>	<b><u>1,831,578.56</u></b>	<b><u>2,114,263</u></b>

**Cientes.** - Al 31 diciembre del 2016, 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.

**Compañías relacionadas.**- Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un préstamo otorgado a la Cía. FERNEUS S.A., mismo que será cancelado en el transcurso del año 2017.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

#### **6. INVENTARIOS**

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

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
Materia prima	298,496.60	330,969.00
Materiales	86,048.86	86,049.00
Productos en proceso	1,047,588.20	1,304,802.00
Productos terminados	32,679.30	45,894.00
Importaciones en tránsito	<u>166,909.93</u>	<u>12,572.00</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,631,722.89</u></b>	<b><u>2,714,725</u></b>

#### **7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos por pagos efectuados a varios proveedores de bienes y servicios los cuales serán liquidados en el siguiente año.

#### **8. IMPUESTOS**

##### **IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
<b>IMPUESTOS CORRIENTES:</b>		
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Crédito tributario IVA	82,916.85	66,893.00
Retenciones de IVA	4,665.00	10,669.00
<b>Total impuesto corriente</b>	<b>87,581.85</b>	<b>77,562.00</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta por pagar ( 1 )	19,713.19	9,101.00
Retenciones en la fuente del IR por pagar	7,959.44	9,778.00
Retenciones en la fuente del IVA por pagar	20,852.75	27,070.00
IVA en ventas	150,926.08	874.00
<b>Total pasivo por impuesto corriente</b>	<b><u>199,451.46</u></b>	<b><u>46,823.00</u></b>

**(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, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016****8. IMPUESTOS: Continuación**

		2016	2015
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e Impuesto a la Renta	(A)	413,361.92	649,368.00
( - ) 15% participación a trabajadores	(B)	- 62,004.29	- 97,405.00
( + ) Gastos no deducibles		52,970.92	56,323.00
( - ) Deducción por incremento neto de empleados		-	-
<b>Utilidad Gravable:</b>		<b>404,328.55</b>	<b>608,286.00</b>
<b>AÑO 2016</b>			
Valor a Reinvertir US\$ 0 12%		-	-
Valor a no Reinvertir US\$ 404,328.55 22%		88,952.28	133,823.00
Base Imp.Impto.Rta. US\$ 404,328.55			
Impuesto a la renta causado		88,952.28	133,823.00
Anticipo de impuesto a la renta determinado año 2016 (declaración de impuesto a la renta año 2015)		86,488.67	107,777.00
Impuesto a la renta causado >Anticipo de impuesto determinado año 2015	(C)	- 88,952.28	- 133,823.00
<b>Utilidad neta (A-B-C)</b>		<b>262,405.35</b>	<b>418,140.00</b>

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 fueron como sigue:

	2016	2015
		(US dólares)
Provisión para impuesto a la renta	- 88,952.28	- 133,823.00
<b>Menos:</b>		
Anticipo de IR pagado	-	13,528.00
Retenciones en la fuente del año	58,665.25	87,102.00
Impuesto a la Salida de Divisas	10,573.85	24,092.00
<b>Impuesto a la renta a pagar</b>	<b>- 19,713.18</b>	<b>- 9,101.00</b>

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

#### **9. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO**

Un resumen de propiedades maquinarias y equipos es como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(US dólares)</b>	
Costo o valuación	7,259,879.18	7,283,502.00
(- ) Depreciación acumulada	- 3,740,257.75	-3,265,711.00
<b>Total</b>	<b>3,519,621.43</b>	<b>4,017,791.00</b>

Durante el periodo 2016 el movimiento fue como sigue:

	Saldos Dic 31,2015 NIIF	Adiciones	Bajas	Saldos Dic, 31 2016 NIIF
	. . . . . (US dólares). . . . .			
Terrenos	461,727.13	-	-	461,727.13
Terrenos revaluados	1,069,536.83	-	-	1,069,536.83
Edificios revaluados	823,545.34	-	-	823,545.34
Vehículos	277,717.64	-	-	277,717.64
Muebles de oficina	34,382.22	-	-	34,382.22
Equipos de planta	680,006.29	-	-	680,006.29
Maquinarias y equipos	3,695,220.61	-	- 46,156.31	3,649,064.30
Equipos de seguridad	182,334.99	-	-	182,334.99
Equipos de computación	48,837.44	7,350.00	-	56,187.44
Equipos de oficina	10,193.67	-	-	10,193.67
<b>Subtotal (A)</b>	<b>7,283,502.16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,244,695.85</b>
(-)Depreciación acumulada (B)	- 3,265,711.00	-	-	- 3,726,663.31
<b>Total</b>	<b>4,017,791.16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,518,032.54</b>
Intangible (C)	15,183.33	-	-	15,183.33
DEP. ACUMULADA INTANGIBLES (D)	- 13,594.44			- 13,594.44
<b>NETO ACTIVOS (A+B+C+D)</b>	<b>4,019,380.05</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,519,621.43</b>

#### **Aplicación del costo atribuido**

Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

#### **10. ACTIVO INTANGIBLE**

Al 31 de diciembre del 2016 están constituidos por programas contables de: Productos terminados, roles de pago y software técnicos.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

#### **11. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no mantiene obligaciones por préstamos con el banco Pichincha, ya que todas fueron totalmente liquidadas durante el año 2015.

#### **12. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR**

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(US dólares)</b>	
Proveedores	598,958.40	1,138,657.00
Otras cuentas por pagar	<u>108,252.79</u>	<u>46,787.00</u>
<b>Total</b>	<b><u>707,211.19</u></b>	<b><u>1,185,444.00</u></b>

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2016 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 40 días.

**Otras cuentas por pagar:** Al 31 de diciembre del 2016 incluye cuenta por pagar a Sr. Rafael Pezo por US\$ 17.992, ABF S.A. por US\$ 214 y valores por devolver a INTERCOTRANS S.A., por el valor de \$90.046, en el 2015 incluyeron principalmente Sr. Rafael Pezo por US\$ 17.992, Mutualista Pichincha por US\$ 28.611 y ABF S.A. por US\$ 184

#### **13. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES**

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>(US dólares)</b>	
Part. 15% neto menos ant.	34,104.29	62,055.00
Beneficios sociales	26,288.84	31,703.00
Sueldos por pagar	95.50	301.00
Aportes patronales y personal	25,032.93	12,045.00
<b>Total</b>	<b>85,521.56</b>	<b>106,104.00</b>

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

#### **13. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES.- Continuación**

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

	<b>(US dólares)</b>
Saldo inicial	28,919.83
Provisiones	82,701.51
Pagos	- 85,332.50
<b>Saldo final dic, 31 2016</b>	<b><u>26,288.84</u></b>

#### **14. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE**

La provisión para jubilación patronal; por desahucio y separación voluntaria de los ejercicios 2016, 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:

	<b>Jubilación Patronal</b>	<b>Bonificación por Desah</b>	<b>Total</b>
	<b>. . . . . (US dólares). . . . .</b>		
Saldo inicial	224,698.00	59,179.10	283,877.10
Provisiones	63,531.00	19,299.00	82,830.00
Reversiones	-	-	-
Pagos	-	- 4,573.60	- 4,573.60
<b>Saldo final</b>	<b>288,229.00</b>	<b>73,904.50</b>	<b>362,133.50</b>

#### **15. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 constituyen valores recibidos de clientes por contratos de fabricación de productos principalmente a largo plazo suscritos con la compañía.

#### **16. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016 la cuenta por pagar relacionadas refleja un valor de CERO.

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

#### **17. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 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.

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

#### **18. VENTAS NETAS**

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>. . . ( US dólares). . .</b>	
Ventas tarifa 12%	5,905,046.27	8,386,683.00
Ventas tarifa 0% (Intereses)	1,015.30	-
Sub- total ventas brutas	5,906,061.57	8,386,683.00
( - ) Descuentos en ventas	-	-
<b>Total Ventas Netas</b>	<b>5,906,061.57</b>	<b>8,386,683.00</b>

#### **19. COSTO DE VENTAS**

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

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

#### **19. COSTO DE VENTAS.- Continuación**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>. . . (US dólares). . .</b>	
(+) Inventario inicial de bienes no producidos por la compañía.	86,048.86	86,049.00
(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la compañía.	-	-
(+) Importaciones de bienes no producidos por la compañía.	-	119,274.00
<b>(=) Disponible para consumir de bienes no producidos por la compañía.</b>	<b>86,048.86</b>	<b>205,323.00</b>
(-) Inventario final de bienes no producidos por la compañía.	- 86,048.86	- 86,049.00
<b>(=) Costo de bienes no producidos por la compañía</b>	<b>-</b>	<b>119,274.00</b>
(+) Inventario Inicial de materia prima	330,968.65	817,209.00
(+) Compras netas de materia prima	1,544,301.99	2,244,404.00
(+) Importaciones de materia prima	201,917.68	434,176.00
<b>(=) Disponible para consumir de materia prima</b>	<b>2,077,188.32</b>	<b>3,615,063.00</b>
(-) Inventario final de materias primas	- 298,496.60	- 330,969.00
<b>(=) Costo de materia prima consumida</b>	<b>1,778,691.72</b>	<b>3,284,094.00</b>
(+) Inventario Inicial de productos en proceso	1,304,802.43	1,611,253.00
(-) Inventario final de productos en proceso	- 1,047,588.20	- 1,304,802.00
(+) Mano de obra directa	840,807.72	819,878.00
(+) Mano de obra indirecta	371,151.23	419,557.00
(+) Costos indirectos de fabricación	1,300,241.93	1,944,568.00
<b>( = ) Costo de producción</b>	<b>4,548,106.83</b>	<b>6,774,548.00</b>
(+) Inventario inicial, productos terminados	45,893.73	40,373.00
<b>(=) Costo de productos terminados disp. para la venta</b>	<b>4,594,000.56</b>	<b>6,814,921.00</b>
(-) Inventario final, productos terminados	- 32,679.30	- 45,894.00
<b>Costo de ventas</b>	<b>4,561,321.26</b>	<b>6,769,027.00</b>

#### **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.

Según Resolución del Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008, se modificó los montos, y se estableció el contenido del Anexo y del Informe Integral de Precios de Transferencia:

Los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia. Adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

#### **20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.- Continuación**

período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US\$ 5.000.000) deberán presentar adicionalmente al anexo de precios de transferencia, el informe integral de precios de transferencia.

Consecuentemente de acuerdo a la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 de enero 16 de 2013 del Servicio de Rentas Internas, se efectuaron reformas a la Resolución No. 464 de abril 25 del 2008, en donde se estableció lo siguiente: Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3.000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

#### **Aplicación periodo 2016**

Posteriormente, 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 anteriores, 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.

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;

## **MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

#### **20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.- Continuación**

- 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 absolucón 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.

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 2017.

#### **21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 5 y 16.

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**

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

---

**22. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (28 de enero del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

**23. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados el 3 de febrero de 2017 y autorizados para su publicación.

Duran, 03 de febrero de 2017



**Dr. Rafael Pezo Zuñiga**  
Presidente Ejecutivo



**Ing. Néstor Calderón Avila**  
Contador General