

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

**ESTADOS FINANCIEROS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<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.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Activos financieros corrientes:			
• Efectivo y equivalentes	4	850.498	1.247.257
• Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	2.180.311	2.390.558
Inventarios	6	1.565.777	1.631.723
Activos por impuestos corrientes	7	<u>87.551</u>	<u>87.582</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4.684.137</b>	<b>5.357.120</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	8	3.736.621	3.518.033
Propiedades de inversión	9	509.184	0
Activos Intangibles		0	1.589
Activo por impuesto diferido		<u>4.014</u>	<u>0</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>4.249.819</b>	<b>3.519.622</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>8.933.956</u></b>	<b><u>8.876.742</u></b>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por Pagar	10	537.044	744.739
Obligaciones financieras (porción corriente)	12	69.979	0
Pasivos por impuestos corrientes	7	52.869	199.452
Beneficios de empleados corrientes	11	<u>101.145</u>	<u>76.605</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>761.037</u></b>	<b><u>1.020.796</u></b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones financieras (porción LP)	12	50.244	0
Beneficios de empleados no corrientes	13	341.076	362.133
Anticipos de clientes	14	692.236	1.085.880
Préstamos de accionistas	15	3.742	236.909
Compañías relacionadas		<u>1.980</u>	<u>0</u>
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b><u>1.089.278</u></b>	<b><u>1.684.922</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>1.850.315</u></b>	<b><u>2.705.718</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital social	16	2.519.000	2.519.000
Reserva legal		923.531	334.281
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		1.896.492	1.640.534
Otros Resultados Integrales		( 55.524)	( 91.662)
Utilidad del ejercicio, neta		<u>293.676</u>	<u>262.405</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>7.083.641</u></b>	<b><u>6.171.024</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b><u>8.933.956</u></b>	<b><u>8.876.742</u></b>

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

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<b>(US dólares)</b>	
<b><u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u></b>			
Ventas netas	<b>17</b>	7.663.873	5.895.062
Costo de ventas	<b>18</b>	<u>( 5.719.952)</u>	<u>( 4.561.321)</u>
<b>Utilidad Bruta</b>		1.943.921	1.333.741
<b>Gastos operativos:</b>			
Gastos administrativos		( 1.505.845)	( 909.961)
Gastos de ventas		<u>( 97.500)</u>	<u>( 118.777)</u>
<b>Utilidad operativa</b>		340.576	305.003
Gastos financieros		( 12.590)	( 8.121)
Otros gastos		( 1.587)	( 498)
Otros ingresos		<u>134.192</u>	<u>116.977</u>
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta</b>		460.591	413.361
Participación a trabajadores	<b>7</b>	( 69.089)	( 62.004)
Impuesto a la renta corriente	<b>7</b>	( 101.840)	( 88.952)
Impuesto a la renta diferido	<b>7</b>	<u>4.014</u>	<u>0</u>
<b>Utilidad neta por actividades ordinarias</b>		<u>293.676</u>	<u>262.405</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
<b>Resultado actuarial</b>		<u>36.138</u>	<u>( 45.766)</u>
<b>Total otro resultado integral</b>		<u>36.138</u>	<u>( 45.766)</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<u><b>329.814</b></u>	<u><b>216.639</b></u>

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 2017**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes Futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>De capital</u>	<u>Resultados Acumulados NIIF por primera vez</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Utilidad del ejercicio, neta</u>	<u>Otro Resultado Integral</u>	<u>Total Patrimonio</u>
						.....(US dólares).....				
<b>Saldos a diciembre 31 del 2015 NIIF</b>	<b>2.519.000</b>	<b>237.633</b>	<b>292.467</b>	<b>83.956</b>	<b>272.020</b>	<b>1.150.490</b>	<b>1.264.208</b>	<b>418.140</b>	<b>( 45.896)</b>	<b>6.192.018</b>
• Transferencia: Resultados							376.326	( 376.326)		0
• Reclasificación a cuenta por pagar accionista		( 237.633)								( 237.633)
• Apropriación reserva legal del año 2015			41.814					( 41.814)		0
• Pérdidas (Ganancias) actuariales									(45.766)	( 45.766)
• Utilidad neta del ejercicio								<u>262.405</u>		<u>262.405</u>
<b>Saldos a diciembre 31 del 2016 NIIF</b>	<b><u>2.519.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>334.281</u></b>	<b><u>83.956</u></b>	<b><u>272.020</u></b>	<b><u>1.150.490</u></b>	<b><u>1.640.534</u></b>	<b><u>262.405</u></b>	<b><u>( 91.662)</u></b>	<b><u>6.171.024</u></b>
<b>Saldos a diciembre 31 del 2016 NIIF</b>	<b>2.519.000</b>	<b>0</b>	<b>334.281</b>	<b>83.956</b>	<b>272.020</b>	<b>1.150.490</b>	<b>1.640.534</b>	<b>262.405</b>	<b>( 91.662)</b>	<b>6.171.024</b>
• Transferencia: Resultados							236.165	( 236.165)		0
• Apropriación reserva legal del año 2016			26.240					(26.240)		0
• Apropriación reserva legal Según Acta de Junta Accionista			563.010				( 563.010)			
• Regularización saldos pasivos							578.711			578.711
• Otros ajustes							4.092			4.092
• Pérdidas (Ganancias) actuariales									36.138	36.138
• Utilidad neta del ejercicio								<u>293.676</u>		<u>293.676</u>
<b>Saldos a diciembre 31 del 2017 NIIF</b>	<b>2.519.000</b>	<b>0</b>	<b><u>923.531</u></b>	<b>83.956</b>	<b>272.020</b>	<b>1.150.490</b>	<b><u>1.896.492</u></b>	<b><u>293.676</u></b>	<b><u>( 55.524)</u></b>	<b><u>7.083.641</u></b>

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>NOTA</u> <u>S</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes por venta de bienes y servicios	7.079.634	5.525.452
Efectivo recibido de otros ingresos	134.188	91.812
Efectivo recibido por intereses ganados	4	14.164
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	( 6.954.324)	( 5.372.864)
Efectivo pagado por gastos financieros	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo provisto por actividades de operación</b>	<b>259.502</b>	<b>258.564</b>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u></b>		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	( 780.226)	( 7.350)
Cobro / Adquisición de certificado de depósito	<u>0</u>	<u>400.000</u>
<b>Efectivo (utilizado) provisto por actividades de inversión</b>	<b>( 780.226)</b>	<b>392.650</b>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>		
Préstamos bancarios adquiridos	142.200	
Abonos de préstamos bancarios	( 21.977)	0
Préstamos recibidos de accionistas	<u>3.742</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>	<b><u>123.965</u></b>	<b><u>0</u></b>
(Disminución) Aumento neto efectivo y sus equivalentes	( 396.759)	651.214
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo	<u>1.247.257</u>	<u>596.043</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	<b>4</b> <b><u><u>850.498</u></u></b>	<b><u><u>1.247.257</u></u></b>

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**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 TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**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, Urb. Democrática Sur Calle León Febres Cordero Mz 1 Kilómetro 1 1/2 sobre el antiguo carretero Durán - Tambo, junto a CNEL., 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**

2017	-0.20%
2016	1.12%
2015	3.38%

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**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 2017 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:

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 2018; 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 2014-2017:** 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 enero del 2017, 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 EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**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 EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**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 EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**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, 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 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:

<b>Concepto</b>	<b>Vida útil</b>	<b>%</b>
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

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

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.

**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.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 210 firmado por el señor Presidente de la República, con fecha noviembre 20, del 2017, se estipula para las personas naturales, sucesiones indivisas, obligadas a llevar contabilidad y sociedades, ciertas rebajas en el pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta (IR) sobre sus ventas o ingresos totales brutos para el periodo fiscal 2017, de la siguiente manera:

- a) Las empresas y personas naturales con ventas de hasta US\$ 500.000 dólares tendrán exoneración del 100%.
- b) Las que tienen ventas de hasta US\$ 1 millón se exonerará el 60%; y
- c) Las que poseen ventas por más de US\$ 1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

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.

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.

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

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 2017 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en las utilidades.

**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 TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre del 2017, están constituidas como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
Caja	478.59	1,991.88
Bancos	850,019.82	1,245,265.32
<b>Total</b>	<b><u>850,498.41</u></b>	<b><u>1,247,257.20</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía no mantiene inversiones en certificados de depósitos a plazo.

**5. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2017, están constituidas como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
Cientes No relacionados	1,921,903.39	1,767,552.34
Compañías relacionadas	-	15,000.00
Empleados	40,066.21	6,085.58
Deudores varios	16,208.52	56,999.96
<b>Total</b>	1,978,178.12	1,845,637.88
( - ) Provisión para cuentas incobrables	- 23,921.06	- 14,059.32
<b>Gran total</b>	<b><u>1,954,257.06</u></b>	<b><u>1,831,578.56</u></b>

**Cientes.** - Al 31 diciembre del 2017, 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.

**6. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2017, están constituidos como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
Materia prima	521,302.26	298,496.60
Materiales	86,048.86	86,048.86
Productos en proceso	607,978.78	1,047,588.20
Productos terminados	107,693.39	32,679.30
Importaciones en tránsito	242,753.31	166,909.93
<b>Total</b>	<b><u>1,565,776.60</u></b>	<b><u>1,631,722.89</u></b>

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2017, 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>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	<b>(US dólares)</b>	
<b>IMPUESTOS CORRIENTES:</b>		
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Crédito tributario IVA	76,243.07	82,916.85
Retenciones de IVA	69.53	4,665.00
Retenciones de IR.	11,238.24	-
<b>Total impuesto corriente</b>	<b>87,550.84</b>	<b>87,581.85</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta por pagar ( 1 )	-	19,713.19
Retenciones en la fuente del IR por pagar	13,857.82	7,959.44
Retenciones en la fuente del IVA por pagar	34,499.18	20,852.75
IVA en ventas	4,512.10	150,926.08
<b>Total pasivo por impuesto corriente</b>	<b><u>52,869.10</u></b>	<b><u>199,451.46</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 2017, 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 TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**8. IMPUESTOS: Continuación**

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	(A)	460.591	413.361
( - ) 15% participación a trabajadores	(B)	( 69.089)	( 62.004)
( + ) Gastos no deducibles		71.406	52.971
( - ) Deducción por incremento neto de empleados		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Utilidad Gravable:</b>		<b>462.908</b>	<b>404.329</b>
	.....AÑO 2017.....		
Valor a Reinvertir	US\$ 0 12%	0	0
Valor a no Reinvertir	US\$ 462.908 22%		
		<u>101.840</u>	<u>88.952</u>
<b>Base Imp.Impto.Rta.</b>	<b>US\$ 462.908</b>		
<b>Impuesto a la renta causado</b>		<b>101.840</b>	<b>88.952</b>
Anticipo de impuesto a la renta determinado año 2017 (declaración de impuesto a la renta año 2016)		<u>67.965</u>	<u>86.489</u>
<b>Impuesto a la renta causado &gt; Anticipo de impuesto determinado año 2017</b>	(C)	<b>( 101.840)</b>	<b>( 88.952)</b>
<b>Utilidad (A-B-C)</b>		<b>289.662</b>	<b>262.405</b>
(+) Impuesto a la renta por diferido		<u>4.014</u>	<u>0</u>
<b>Utilidad neta del ejercicio</b>		<b><u>293.676</u></b>	<b><u>262.405</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017 la utilidad neta del ejercicio constituye saldo disponible para reserva legal o para distribución de utilidades a los accionistas.

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

Un resumen de propiedades maquinarias y equipos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Costo o valuación	7,842,736.72	7,259,879.18
( - ) Depreciación acumulada	- 4,106,115.51	-3,740,257.75
<b>Total</b>	<b><u>3,736,621.21</u></b>	<b><u>3,519,621.43</u></b>

Durante el periodo 2017 el movimiento fue como sigue:

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**9. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO.- CONTINUACIÓN**

	Saldos Dic, 31 2016 NIIF	Adiciones	Bajas	Saldos Dic, 31 2017 NIIF
	. . . . . (US dólares). . . . .			
Terrenos	461,727.13	-	-	461,727.13
Terrenos revaluados	1,069,536.83	-	-	1,069,536.83
Edificios revaluados	803,625.34	-	-	803,625.34
Edificios	102,420.00			102,420.00
Vehículos	277,717.64	218,504.80	- 193,548.22	302,674.22
Muebles de oficina	34,382.22	-	-	34,382.22
Equipos de planta	680,006.29	-	-	680,006.29
Maquinarias y equipos	3,649,064.30	474,545.96	-	4,123,610.26
Equipos de seguridad	182,334.99	-	-	182,334.99
Equipos de computación	56,187.44	855.00	-	57,042.44
Equipos de oficina	10,193.67	-	-	10,193.67
<b>Subtotal (A)</b>	<b>7,327,195.85</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,827,553.39</b>
(-) Depreciación acumulada (B)	- 3,726,663.31	-	-	- 4,090,932.15
<b>Total</b>	<b>3,600,532.54</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,736,621.24</b>
Intangible (C)	15,183.33	-	-	15,183.33
DEP. ACUMULADA INTANGIBLES (D)	- 13,594.44			- 15,183.36
<b>NETO ACTIVOS (A+B+C+D)</b>	<b>3,602,121.43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,736,621.21</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 2017 están constituidos por programas contables de: Productos terminados, roles de pago y software técnicos.

**11. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene una obligaciones por préstamos con el banco Pichincha, por el monto de \$142,200.00 a dos años plazo con una tasa del 8.95% # de crédito 2738594-00 suscrito en agosto 2017.

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

Al 31 de diciembre del 2017, están constituidos como sigue:

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**12. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-**  
**CONTINUACIÓN**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidos como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Proveedores	390.900	598.959
Préstamos al IESS de empleados	10.093	8.916
Compañías relacionadas	107.440	90.047
Otras cuentas por pagar	<u>28.611</u>	<u>46.817</u>
<b>Total</b>	<b><u>537.044</u></b>	<b><u>744.739</u></b>

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 45 días. Los principales en el 2017 y 2016 son: Materiales de Construcción MACON S. A. por US\$ 32.558 (US\$ 211.207 en el 2016), Compañía VERDU S.A. por US\$ 94.056 en el 2017 y 2016, HOLCIM ECUADOR S. A. por US\$ 44.763 (US\$ 54.928 en el 2016), Sr. Centanaro Villacis Ítalo Romano por US\$ 33.152 en el 2017, Metalmecánica y Obras Lojano e Hijos S. A. LOJASA por US\$ 18.457 (US\$ 32.627 en el 2016) y Sr. Peña Ochoa Jorge Fernando por US\$ 40.720 en el 2016.

**Proveedores:** Al 31 de diciembre del 2017 representan valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios con plazos promedios de 40 días.

**13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a: dos (2) edificaciones y una (1) Suite en el estadio Capwell las cuales fueron adquiridas en calidad de dación en pagos por las cuentas por cobrar a sus clientes. A continuación se presenta el detalle de las mismas.

Reserva en edificaciones - 2 departamentos en Edf. Victoria Quito – B&C	<b><u>2017</u></b>
Reserva en edificaciones - 1 Suite piso 9 “Proyecto Agora XXI” - Etinar	342.778
Suite # 103 Estadio Capwell	121.406
<b>Total</b>	<u>45.000</u> <b><u>509.184</u></b>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**13. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.-**  
**CONTINUACIÓN**

**Compañías relacionadas:** Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a: CONSULTORA ANDINA COA CIA LTDA por US\$ 50.800 e INTERCOTRANS S.A. por US\$ 56.640. En el 2016, correspondían 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; no obstante al 31 de diciembre del 2017 estas cuentas fueron liquidadas.

**Otras cuentas por pagar:** Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 incluye cuenta por pagar a: Mutualista Pichincha por US\$ 28.611 (US\$ 28.611 en el 2016), Sr. Rafael Pezo por US\$ 17.992 en el 2016, y ABF S.A. por US\$ 214 en el 2016.

**14. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017, están constituidos como sigue:

	<b><u>2017</u></b> (US dólares)	<b><u>2016</u></b>
Participación de trabajadores (neto de anticipo útil)	43.039	34.104
Beneficios sociales	28.028	29.206
Sueldos por pagar	18.421	95
Aportes patronales y personales IESS	11.657	13.200
<b>Total</b>	<b><u>101.145</u></b>	<b><u>76.605</u></b>

Los movimientos de los beneficios sociales por los años 2017 y 2016 fueron como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Saldo inicial	29.206	31.703
Provisiones	119.363	110.641
Pagos	<u>( 120.541)</u>	<u>( 113.138)</u>
<b>Saldo final dic, 31</b>	<b><u>28.028</u></b>	<b><u>29.206</u></b>

**15. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE**

La provisión para jubilación patronal; por desahucio y separación voluntaria de los ejercicios 2017, 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 fue como sigue:

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**15. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE.- Continuación**

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahució	Total
Saldo inicial enero, 2017	288.229	73.904	362.133
Provisiones	( 3.391)	15.320	11.929
Pagos	<u>( 16.301)</u>	<u>(16.685)</u>	<u>( 32.986)</u>
<b>Saldo final a dic, 2017</b>	<b><u>268.537</u></b>	<b><u>72.539</u></b>	<b><u>341.076</u></b>

**16. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 constituyen valores recibidos de clientes por contratos de fabricación de productos principalmente a largo plazo suscritos con la compañía.

**17. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017 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
Intercotrans S.A.	<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 2017 y 2016, fueron originadas como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Ventas tarifa 12%	7.663.873	5.894.046
Ventas tarifa 0%	<u>0</u>	<u>1.016</u>
<b>Total Ventas Netas</b>	<b><u>7.663.873</u></b>	<b><u>5.895.062</u></b>

**19. COSTO DE VENTAS**

La determinación del costo de ventas durante los años 2017 y 2016, fueron como sigue:

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</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>197.921</u>	<u>0</u>
<b>(=) Disponible para consumir de bienes no producidos por la compañía.</b>	283.970	86.049
(-) Inventario final de bienes no producidos por la compañía.	<u>( 86.049)</u>	<u>( 86.049)</u>
<b>(=) Costo de bienes no producidos por la compañía</b>	<b>197.921</b>	<b>0</b>
(+) Inventario Inicial de materia prima	298.497	330.969
(+) Compras netas de materia prima	1.763.105	1.544.302
(+) Importaciones de materia prima	<u>226.358</u>	<u>201.918</u>
(=) Disponible para consumir de materia prima	2.485.881	2.077.189
(-) Inventario final de materias primas	<u>( 521.302)</u>	<u>( 298.497)</u>
<b>(=) Costo de materia prima consumida</b>	<b>1.964.579</b>	<b>1.778.692</b>
(+) Inventario Inicial de productos en proceso	1.047.588	1.304.802
(-) Inventario final de productos en proceso	<u>( 607.979)</u>	<u>1.047.588)</u>
(+) Mano de obra directa	1.107.760	840.807
(+) Mano de obra indirecta	222.737	371.151
(+) Costos indirectos de fabricación	<u>2.060.281</u>	<u>1.300.242</u>
<b>( = ) Costo de producción</b>	<b>5.794.966</b>	<b>4.548.106</b>
(+) Inventario inicial, productos terminados	<u>32.679</u>	<u>45.894</u>
<b>( = ) Costo de productos terminados disp. para la venta</b>	<b>5.827.645</b>	<b>4.594.000</b>
(-) Inventario final, productos terminados	<u>( 107.693)</u>	<u>( 32.679)</u>
<b>Costo de ventas</b>	<b><u>5.719.952</u></b>	<b><u>4.561.321</u></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.

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:

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.- CONTINUACIÓN**

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;
- 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

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.- CONTINUACIÓN**

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 2017 y 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas están revelados en las notas 5, 10 y 15.

**MATERIALES DE VIVIENDAS MAVISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

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

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (11 de marzo del 2018) 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 2017 fueron aprobados el 12 de marzo de 2018 y autorizados para su publicación.

Duran, 12 de marzo de 2018



**Dr. Rafael Pezo Zuñiga**  
**Presidente Ejecutivo**



**Ing. Néstor Calderón Avila**  
**Contador General**

---