

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

INDICE:

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$	-	Dólares Estadounidenses
NIIF	-	Nomas Internacionales de Información Financiera





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 16 de agosto de 2018.

A los Accionistas de CONSTRUCTORA DORALCO S.A.:

Informe sobre la auditoría a los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros de CONSTRUCTORA DORALCO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y el correspondiente estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA DORALCO S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión con salvedades

- a) Tal como se indica en la nota 7 a los estados financieros adjuntos, el saldo de inventarios al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 694.084 que incluye departamentos disponibles para la venta, sobre los cuales la compañía se encuentra efectuando un análisis que le permita conocer técnicamente el valor de realización, No nos es posible en las actuales circunstancias conocer los efectos que pueda tener sobre los estados financieros una vez concluido el análisis mencionado.
- b) La compañía no ha elaborado el estudio actuarial correspondiente al año 2016, el mismo que permita establecer y sustentar la provisión para cubrir los beneficios definidos por concepto de jubilación patronal y desahucio de sus empleados. La Norma Internacional de Contabilidad No. 19 "Beneficios a los Empleados" establece que las entidades para la contabilización de los planes de beneficios definidos deben utilizar técnicas actuariales para hacer una estimación fiable del importe de los beneficios que los empleados han acumulado (o devengado) en razón de los servicios que han prestado en el periodo corriente y en los anteriores. Debido a lo cual no nos fue factible determinar los posibles efectos que pueda tener la elaboración del estudio actuarial sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Fundamento de la opinión con salvedades (Continuación)

- c) Los estados financieros adjuntos del año 2016, se han preparado asumiendo que la compañía continuará como entidad en marcha, en los últimos años la compañía ha venido presentando pérdidas operacionales, debido básicamente a la coyuntura económica que ha afectado al sector inmobiliario que le ha obligado a comercializar inventarios a un valor de mercado inferior a su costo, acumulando pérdidas al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 372.762. Las condiciones descritas anteriormente, crean una duda significativa sobre la capacidad de la compañía para continuar como una entidad en marcha. Los estados financieros del año 2016 no incluyen ningún ajuste a los activos o pasivos que pudieran originarse de esta situación (Véase Nota 19).

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención sobre el siguiente asunto:

- a) Tal como se indica en la nota 18 a los estados financieros adjuntos, la compañía durante el año 2016 procedió a reconocer en sus estados financieros un valor de US\$ 198.551 disminuyendo los resultados acumulados, con la finalidad de corregir ventas realizadas en dación en pago de sus inmuebles que fueron escrituradas en el año 2015; producto de dicho registro se disminuyeron las cuentas de pasivo de los accionistas por un valor de US\$ 731.006 y las cuentas de inventarios de costos de construcción en US\$ 929.557.
- b) Tal como se indica en la Nota 16 a los estados financieros adjuntos CONSTRUCTORA DORALCO S.A., no ha presentado la información y reportes establecidos en la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos durante el año 2016 a través de su oficial de cumplimiento designado. Adicionalmente a administración conjuntamente con sus asesores legales se encuentran analizando las nuevas reformas y su posible impacto en las actividades que desarrolla la compañía, análisis que espera ser concluido durante el año 2018.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Otra Cuestión

Los estados financieros de CONSTRUCTORA DORALCO S.A., correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 16 de mayo de 2016.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas

Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

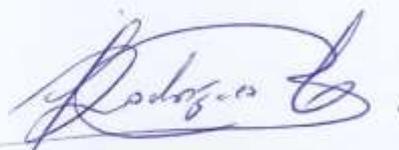
Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-223



EDUARDO RODRIGUEZ C.

Socio
Licencia profesional
No.26606



CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015)
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVO</u>			
<u>Activo corriente:</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1.699	69
Cuentas por cobrar:			
Cuentas por cobrar comerciales		686	424
Activos por impuestos corrientes	5	-	1.453
Otros activos no financieros		12.806	-
Cuentas por cobrar		13.492	1.877
Menos: estimación de deterioro de cuentas por cobrar		(686)	-
Cuentas por Cobrar Netas		12.806	1.877
Inventarios	7	694.084	1.164.785
Total del activo corriente		708.589	1.166.731
<u>Activo no corriente</u>			
Equipos, muebles y vehículo, neto	8	58.569	87.905
Total de activos		767.158	1.254.636

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015)

(Expresados en dólares estadounidenses)

(Continuación)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales		11.948	22.080
Accionistas y compañías relacionadas	6	234	344.582
Pasivos por impuestos corrientes	5	1.875	1.225
Intereses por pagar		14.311	14.311
Otras provisiones y beneficios definidos		1.788	3.135
Otros pasivos no financieros		9.995	18.159
		-----	-----
Total cuentas por pagar		40.151	403.492
		-----	-----
Total del pasivo corriente		40.151	403.492
<u>Pasivos no corrientes</u>			
Préstamos de terceros	9	700.000	700.000
		-----	-----
Total pasivos		740.151	1.103.492
		-----	-----
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital suscrito	10	800	800
Reserva legal	11	15.877	15.877
Reserva facultativa		1.000	1.000
Reserva de Capital	13	1.205	1.205
Aporte futuras capitalizaciones	12	343.106	-
Resultados Acumulados		(372.762)	94.481
Resultados acumulados NIIF por Primera vez	14	37.781	37.781
		-----	-----
Total Patrimonio- estado Adjunto		27.007	151.144
		-----	-----
Total Pasivos y Patrimonio		767.158	1.254.636
		=====	=====

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015)
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos operacionales</u>			
Venta de inmuebles	7	311.210	-
Costo de Ventas	7	(470.701)	-
		-----	-----
Pérdida Bruta en ventas		(159.491)	-
		-----	-----
<u>Gastos de operación</u>			
Sueldos y salarios		(43.118)	-
Beneficios sociales		(19.171)	-
Honorarios		(2.371)	-
Depreciaciones		(29.336)	(15.368)
Gastos no deducibles		(2.447)	(600)
Impuestos y contribuciones		(10.674)	(3.964)
Provisión de Cuentas Incobrables		(686)	-
Servicios básicos		(846)	-
Cuotas de condominios		(1.050)	-
Reparaciones y mantenimiento		(379)	-
Gastos legales y notariales		(335)	-
Otros		(1.057)	(163)
		-----	-----
Total gastos de operación		(111.470)	(20.095)
		-----	-----
Pérdida operacional		(270.961)	(20.095)
<u>Otros ingresos y egresos</u>			
Otros ingresos		64.624	15.135
Gastos financieros		(56.933)	-
		-----	-----
Pérdida antes de impuesto a la renta		(263.270)	(4.960)
Impuesto a la renta corriente	15	(5.422)	(4.511)
		-----	-----
Resultado integral del Ejercicio		(268.692)	(9.471)
		=====	=====
<u>Acciones Ordinarias</u>			
(Pérdida) por acción ordinaria US\$		(335,87)	(11,84)
Número de acciones		800	800

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015)
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u> <u>Suscrito</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Reserva</u> <u>Facultativa</u>	<u>Reserva</u> <u>de</u> <u>Capital</u>	<u>Aporte</u> <u>Futuras</u> <u>Capitali-</u> <u>zaciones</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>NIF</u> <u>Primera</u> <u>vez</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015	800	15.877	1.000	1.205	-	103.952	37.781	160.615
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(9.471)	-	(9.471)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	15.877	1.000	1.205	-	94.481	37.781	151.144
Ajustes de años anteriores (Véase nota 18)	-	-	-	-	-	(198.551)	-	(198.551)
Aporte Futuras Capitalizaciones (Véase nota 12)	-	-	-	-	343.106	-	-	343.106
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	-	-	-	(268.692)	-	(268.692)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	15.877	1.000	1.205	343.106	(372.762)	37.781	27.007

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015)
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de Efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	310.948	27.744
Efectivo pagado a proveedores y otros	(52.592)	(358.921)
Intereses pagados	(56.933)	-
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	201.423	(331.177)
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
(Disminución) Incremento prestamos accionistas y compañías relacionadas	(344.348)	264.582
Aporte futuras Capitalizaciones	343.106	-
Ajuste de años anteriores	(198.551)	-
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento	(199.793)	264.582
	-----	-----
Incremento (Disminución) neta del efectivo	1.630	(66.595)
Efectivo al inicio del año	69	66.664
	-----	-----
Efectivo al final del año	<u>1.699</u>	<u>69</u>

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2015)
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación :		
Resultado Integral del ejercicio	(268.692)	(9.471)
	-----	-----
Ajustes que concilian el resultado integral con el efectivo utilizado por actividades de operación:		
Depreciaciones de propiedades y equipo	29.336	15.368
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	686	-
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar	(11.615)	29.644
Disminución (Incremento) en inventarios	470.701	(335.237)
(Disminución) en beneficios sociales	(1.347)	-
(Disminución) en cuentas por pagar	(17.646)	(31.481)
	-----	-----
Total ajustes al resultado integral del ejercicio	470.115	(321.706)
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>201.423</u>	<u>(331.177)</u>

CONSTRUCTORA DORALCO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año 1984. Su objeto social es la planificación, construcción, promoción, compra, venta, arriendo, administración de toda clase de obras arquitectónicas y civiles, casas asistenciales y de salud, hogares de ancianos, casas de reposo y convalecencia.

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía concluyó la construcción del Proyecto Doral Condado, que está conformado por 8 departamentos, de los cuales 5 departamentos fueron entregados a los accionistas y 3 se encuentran disponibles para la venta.

Durante el año 2016 las operaciones estuvieron orientadas a promover la venta de los inventarios disponibles.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

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

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

- **Estimaciones para cuentas dudosas**

La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

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

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

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

• **Impuestos**

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

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

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

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

a. Preparación de los estados financieros

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

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

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

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

b. Efectivo y equivalente de efectivo

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

c. Cuentas por cobrar comerciales.

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable:

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

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

Cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

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

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

d. Inventarios

Los inventarios representan los departamentos resultantes de la construcción del proyecto inmobiliario "Edificio Doral Condado" valoradas al costo de construcción, que no excede el valor de mercado. Estas unidades son mantenidas en esta cuenta hasta que se perfeccione la transferencia de dominio al cliente final.

e. Equipos, muebles y vehículo

Se muestra al costo histórico menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase nota 8)

Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

f. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Gastos Intereses Financieros".

CONSTRUCTORA DORALCO S.A., mantienen pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos como Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

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

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar, documentos adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

g. Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente del 22% sobre la utilidad gravable, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

h. Reconocimiento de ingresos

La compañía reconoce sus ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) La entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
 - b) La entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
 - c) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
 - d) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
 - e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.
- i. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero 2018*

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

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero de 2018*
		Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31, 15 y 18	1 de enero 2018*
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Aplica con NIIF 9)	Establecer los principios de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros- Ampliar el uso del valor razonable	1 de enero 2018 *
NIIF 16	Arrendamientos	Identificación de los contratos de arrendamiento como su tratamiento contable en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores; esta norma sustituirá a la NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27; y puede optarse por una aplicación temprana, pero, solo si también se aplica NIIF 15.	1 de enero 2019

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

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2016 comprende:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Banco Internacional	1.699	69
	-----	-----

NOTA 5 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
<u>Activos por impuestos corriente</u>		
Retenciones en la Fuente	-	1.453
	-----	-----
	-	1.453
	=====	=====

NOTA 5 - **ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Pasivos por impuestos corriente</u>		
Retenciones en la fuente IVA	2	858
Retenciones en la fuente Renta	112	-
Impuesto a la renta año 2015	1.761	367
	-----	-----
	1.875	1.225
	=====	=====

NOTA 6 - **ACCIONISTAS Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Los saldos de las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas (por accionistas y administración común) al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>Accionistas por pagar</u>		
Ing. Marcelo Roldos Prosser 1)	-	208.611
Ing. Víctor Miguel Roldos 1)	-	135.971
	-----	-----
	-	344.582
<u>Cuentas por pagar compañías relacionadas</u>		
Inmobiliaria Darquea C.A.	234	-
	-----	-----
	234	344.582
	=====	=====

- 1) Prestamos recibidos para capital de trabajo durante años anteriores. Durante el año 2016, la Administración de la compañía autorizó que los créditos entregados durante años anteriores para capital de trabajo por US\$ 343.106, se trasladen a la cuenta patrimonial Aporte Futuras Capitalizaciones. (Véase nota 12).

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece: los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superaron el importe acumulado mencionado y las transacciones efectuadas cumplieron el principio de plena competencia.

NOTA 7 - INVENTARIOS

El saldo de los inventarios de las unidades terminadas al 31 de diciembre 2016 y 2015 comprende:

	<u>2016</u> <u>US \$</u>	<u>2015</u> <u>US \$</u>
Departamentos (1)	<u>694.084</u>	<u>1.164.785</u>

- 1) Incluye inventarios departamentos disponibles para la venta, sobre los cuales la compañía se encuentra efectuando los análisis de dicho inventario que le permitan conocer técnicamente su posible valor de realización.

El siguiente es el movimiento de inventarios por los años 2016 y 2015:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Saldo al 1 de enero	1.164.785	2.094.342
(-) Costo de ventas	(470.701) (1)	(929.557)
Saldo al 31 de diciembre	<u>694.084 (2)</u>	<u>1.164.785</u>

- (1) Corresponde a la venta efectuada en el año 2016 del departamento 102 (incluye 2 estacionamientos, 2 bodegas, retiro lateral derecho y retiro posterior) mediante escrituras de compra - venta, por un valor total de la venta de US\$ 311.210.
- (2) El proyecto inmobiliario pendiente de comercializar al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 694.084 comprende:

<u>Departamento</u>	<u>Descripción</u>	<u>Metros Cuadrados</u>	<u>Valor de costo US\$</u>
101	Departamento (incluye 2 estacionamientos y 1 bodega)	247,53	218.534
202	Departamento (incluye 3 estacionamientos, 1 bodega y 1 jardinera)	266,64	235.404
302	Departamento (incluye 3 estacionamientos, 1 bodega y 1 jardinera)	272,01	240.146
			<u>694.084</u>

NOTA 8 - EQUIPOS, MUEBLES Y VEHÍCULOS

El siguiente es el movimiento de equipos, muebles y vehículos durante los años 2015 y 2016:

NOTA 8 - EQUIPOS, MUEBLES Y VEHÍCULOS
(Continuación)

	<u>Saldo al</u> <u>1 de</u> <u>enero del</u> <u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2016</u> <u>US\$</u>	<u>Vida</u> <u>Útil</u> <u>en</u> <u>años</u>
Equipos de construcción	108.674	-	108.674	-	108.674	10
Muebles y enseres	1.137	-	1.137	-	1.137	10
Equipo de computo	23.895	-	23.895	-	23.895	3
Vehículos	45.990	-	45.990	-	45.990	5
	<u>179.696</u>	<u>-</u>	<u>179.696</u>	<u>-</u>	<u>179.696</u>	
Menos: Depreciación acumulada	<u>(76.423)</u>	<u>(15.368)</u>	<u>(91.791)</u>	<u>(29.336)</u>	<u>(121.127)</u>	
	<u>103.273</u>	<u>(15.368)</u>	<u>87.905</u>	<u>(29.336)</u>	<u>58.569</u>	

NOTA 9 - PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponde a un préstamo de US\$ 700.000 otorgado durante años anteriores por el Señor Jorge Schwartz- Promociones e Inversiones Suramericanas S. A. – PEISA., que genera un interés del 8% anual, sobre el cual no se ha definido los términos de su cancelación.

NOTA 10 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2016, está representado por 800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El resultado integral neto por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la Compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Víctor Miguel Roldós	799	99,88%
Marcelo Roldós	1	0,13%
Total	<u>800</u>	<u>100,00%</u>

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el

NOTA 11 - RESERVA LEGAL
(Continuación)

50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 12 – APOORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante Junta de Accionistas de fecha 30 de marzo del 2017 se resolvió que los préstamos recibidos de accionistas durante años anteriores por un valor de US\$ 343.106 que fueron utilizados en la construcción del Edificio Doral Condado se trasladen a la cuenta patrimonial Aporte para futuras capitalizaciones para absorber perdidas.

NOTA 13 - RESERVA CAPITAL

Corresponde la reserva constituida según Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados PCGA anteriores. Los saldos acreedores de la reserva de capital sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Al 31 de diciembre del 2016 la compañía presenta un saldo de reserva de capital por US\$ 1.205.

NOTA 14 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ
DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA (NIIF)

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

Mediante resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011; en su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 37.781.

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

- a) A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta por los años 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(263.270)	(4.960)
(+) Gastos no deducibles (1)	69.313	500
Base Impuesto a la Renta	(193.957)	(4.460)
22% de impuesto a la renta	-	-
Anticipo mínimo - Pago Definitivo (2)	<u>5.422</u>	<u>4.511</u>

- (1) Los gastos no deducibles correspondientes al año 2016 comprenden: US\$ 56.933 pago de intereses al exterior y otros costos no soportados con documentos que exige el reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios por US\$ 12.380.
- (2) De acuerdo al art.79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente el anticipo declarado en el casillero 879 del formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2015 por un valor de por US\$ 5.422, se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta del año 2016.

NOTA 16 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS

El 21 de julio del 2016 se publica en el Registro Oficial Suplemento 802 la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 5 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la **construcción**; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes

NOTA 16 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA- LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 22 de marzo del 2016, mediante resolución No. UAF-DG-SO-2016-001, se derogó la resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo del 2014, con la cual la Unidad de Análisis Financiero expidió el nuevo Instructivo Para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); Catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (AP NFD"s), mediante el cual se expidieron los siguientes lineamientos:

Serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), quienes conforman los sectores señalados en el artículo innumerado posterior al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, incluidas las instituciones del sistema de seguros y a excepción de las instituciones del sector financiero de economía popular y solidaria.

Para efectos de inicio de las obligaciones de reporte y disposiciones inherentes a dicha obligación con la UAF, cada sector deberá revisar las publicaciones de las respectivas resoluciones de notificación realizadas a través del Registro Oficial.

Del oficial de cumplimiento: Para el caso de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que registren transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US\$ 10.000 cada mes, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal.

Los sujetos obligados a informar deberán presentar a la UAF, los siguientes tipos de reporte:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales o injustificadas. Para tal efecto se deberá adjuntar todos los sustentos del caso debidamente firmados por el Oficial de Cumplimiento. (ROII).
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de (30) días. (RESU).

Los reportes (RESU), deberán ser remitidos dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio mensual.

Al 31 de diciembre del 2016, no hemos presentado la información relacionada para cumplir las normas de prevención de lavado de activos y nos encontramos analizando las reformas existentes y sus impactos en las actividades que desarrollamos.

NOTA 17 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
- 2) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contratado para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
- 3) En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de Impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del Impuesto a la Renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.
- 4) El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2014 en adelante (22%).
- 5) El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, entre los principales aspectos tenemos el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas, del 2% al 5%.

NOTA 18- AJUSTES AÑOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2016 la Administración de la Compañía resolvió autorizar un ajuste con cargo a los resultados acumulados por un monto de US\$ 198.551 correspondiente a ingresos y gastos no registrados en el año 2015, que incluye: a) US\$ 745.600 por concepto de ventas realizadas en dación en pago de sus inmuebles que fueron escrituradas en el año 2015, b) US\$ 929.557 por concepto de inventarios de costos de construcción y c) US\$ 14.194 correspondientes reverso de otros ingresos; rubros que fueron corregidos y reconocidos durante el periodo 2016, de acuerdo a lo que establece la técnica contable (NIC 8).

NOTA 19- PÉRDIDAS OPERACIONALES

La compañía ha venido presentando pérdidas en sus operaciones, acumulando pérdidas al 31 de diciembre del 2016 por US\$ (372.762), debido básicamente a sus bajos niveles de ingresos y a la coyuntura económica que sufre el país, situación ésta que pone a la compañía en causal de disolución de acuerdo a lo establecido en la Ley de Compañías del Ecuador.

La administración de la compañía considera que las operaciones futuras, basadas en la comercialización de los inmuebles durante el año 2017 y el apoyo financiero de sus accionistas permitirán lograr utilidades y generar los recursos suficientes que le permitan continuar sin dificultades sus operaciones y como Empresa en Marcha.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 18 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.