

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA CONALBA S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA CONALBA S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.
 4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
 5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.
- Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros
6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

8. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realice errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

10. El Informe de Cumplimiento Tributario de CONSTRUCTORA CONALBA S.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 10, 2017

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros CONSTRUCTORA CONALBA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	95,814	327,351
Cuentas y documentos por cobrar	6	2,002,398	1,851,926
Partes relacionadas	7	2,522,000	1,513,756
Inventarios	8	39,348	1,039,435
Impuestos por cobrar		17,886	19,530
Gastos pagados por anticipado		5,234	4,748
Total activo corriente		4,682,680	4,756,746
Propiedad y equipos, neto	9	329,516	393,854
Partes relacionadas	7	0	1,137,348
Inversiones en acciones		0	999
Total activos		5,012,196	6,288,947
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones bancarias	10	447,402	2,907,408
Cuentas por pagar	11	794,661	287,113
Partes relacionadas	7	651,527	0
Gastos acumulados	12	110,677	119,350
Impuestos por pagar		106,612	41,730
Obligaciones por beneficios a los empleados	13	28,307	23,672
Total pasivo corriente		2,139,186	3,379,273
Obligaciones bancarias	10	160,194	0
Anticipos de clientes	14	87,043	340,807
Obligaciones por beneficios a los empleados	13	53,972	48,849
PATRIMONIO			
Capital social	16	100,000	100,000
Aportes futuras capitalizaciones	16	0	10,000
Reserva legal	16	50,000	50,000
Reserva facultativa		532,973	285,171
Resultados acumulados	16	1,888,828	2,074,847
Total patrimonio		2,571,801	2,520,018
Total pasivos y patrimonio		5,012,196	6,288,947

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Gerente General

Ing. Julio Larriba

Contadora

Maria Auxiliadora Pillas A.

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
Ingresos por actividades ordinarias	7,184,010	8,384,494
Costo de ventas	(5,356,893)	(6,946,476)
Utilidad operacional	1,827,117	1,438,018
Ingresos por reembolsos	1,078,494	2,630,106
Gastos		
Gastos de administración	(1,007,013)	(749,540)
Gastos de ventas	(376,236)	(67,327)
Gastos financieros	(176,970)	(236,298)
Total gastos	(1,560,219)	(1,053,165)
Gastos por reembolsos	(1,078,494)	(2,630,106)
Otros ingresos, neto	180,655	30,520
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	447,553	415,373
Participación a trabajadores	(67,133)	(62,306)
Impuesto a las ganancias	(95,190)	(102,323)
Utilidad neta del ejercicio	285,230	250,744
Utilidad por acción básica	2.85	2.51

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Larriba
Gerente General

Maria Auxiliadora Piuas A.
Contadora

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados						
	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio
						Total de resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2014	100,000	10,000	37,058	0	(6,189)	2,057,394	285,171
Transferencia reserva legal			12,942				(12,942)
Transferencia a reserva facultativa				285,171			(285,171)
Ajuste						(5,397)	(5,397)
Dividendos pagados, ver Nota 16.						(208,763)	(208,763)
PATRIMONIO							
Utilidad neta del ejercicio						250,744	250,744
Saldos a diciembre 31, 2015	100,000	10,000	50,000	285,171	(6,189)	1,843,234	237,802
Transferencia a reserva facultativa							(237,802)
Dividendos pagados		(10,000)		247,802		(233,447)	(233,447)
Utilidad neta del ejercicio						285,230	285,230
Saldos a diciembre 31, 2016	100,000	0	50,000	532,973	(6,189)	1,609,787	285,230
						1,888,828	2,571,801

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Julio Larriva
Gerente General


María Auxiliadora Pillas A.
Contadora

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cuentas por cobrar y otros	8,455,606	13,122,924
Inventarios	1,000,086	(823,845)
Gastos pagados por anticipado	(485)	3,358
Cuentas por pagar y otros	(7,153,485)	(14,496,429)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	2,301,722	(2,193,992)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad y equipos, neto	0	10,631
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	0	10,631
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Dividendos pagados	(233,447)	(208,763)
Obligaciones bancarias	(2,299,812)	104,088
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(2,533,259)	(104,675)
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(231,537)	(2,288,036)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	327,351	2,615,387
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	95,814	327,351

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Lantiva
Gerente General

Maria Auxiliadora Pinas A.
Contadora

CONSTRUCTORA CONALBA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Utilidad neta del ejercicio	285,230
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	
Depreciación	64,338
Participación de trabajadores e impuesto a las ganancias	162,323
Obligaciones por beneficios a los empleados	26,406
Pérdida por inversiones	999
Cambios netos en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar y otros	(19,723)
Inventarios	873,213
Gastos pagados por anticipado	1,000,086
Cuentas por pagar y otros	(485)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	782,548
	2,301,722
	(2,193,992)

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Larriva
Gerente General

Maria Abxilladora Pitas A.
Contadora

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

CONSTRUCTORA CONALBA S.A. se constituyó el 13 de diciembre de 1989 mediante Resolución No. 90-2-1-000800 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 27 de marzo de 1990.

La Compañía tiene por objeto como actividad principal la ejecución de toda clase de obras, dentro de la Ingeniería Civil, así como la construcción, promoción y venta de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal; cálculos estructurales; y, asesoramiento técnico.

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos provienen principalmente de los contratos con Ecuador Estratégico por US\$2,069,397 (2015: US\$6,856,574), ver Nota 17. COMPROMISOS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de marzo del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

La propiedad y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

d) Propiedad y equipos

Se registra todas las compras de bienes y servicios, así como los gastos incurridos, de cada contrato de obra que la Compañía haya celebrado.

c) Inventarios

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El efectivo y equivalentes de efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

b) Instrumentos financieros

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores, se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Maquinarias y equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Equipos de oficina	10%
Edificios	5%

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo, excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será hasta un 25%.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo; jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán comparables entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI" para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

Tasa de descuento	12%
Tasa de incremento salarial	6%
Tasa de incremento de pensiones	6%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen bajo el método de avance de obra.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	2016	2015
Efectivo en caja	4,300	2,200
Bancos	91,514	97,285
Inversión temporal (1)	0	227,866
	<u>95,814</u>	<u>327,351</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a inversión sweep account en Banco Pichincha C.A. con fecha de vencimiento 4 de enero del 2016, a una tasa de interés del 1.25%.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Construcciones en proceso (1)	39,348	977,435
Terrenos	0	62,000
	<u>39,348</u>	<u>1,039,435</u>
(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente a materiales para la obra Belén del Norte. Al 31 de diciembre del 2015, corresponden principalmente a materiales para la obra Unidad Educativa del Milenio ubicado en la parroquia Victoria del Portete, ver Nota 17. COMPROMISOS.		

... Ver página siguiente Nota 9. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO.

9. PROPIEDAD Y EQUIPOS. NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedad y equipos, neto es el siguiente:

	2016					
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u> 5%	<u>Vehiculos</u> 20%	<u>Maquinarias</u> 10%	<u>Equipos de computación</u> 33%	<u>Muebles y enseres</u> 10%
<u>Costo</u>						
Saldo inicial	3,608	408,034	238,290	39,935	12,944	11,848
Total de costo	3,608	408,034	238,290	39,935	12,944	11,848
Depreciación acumulada	0	(163,214)	(178,588)	(24,766)	(12,944)	(5,631)
Propiedad y equipos, neto	3,608	244,820	59,702	15,169	0	6,217
						329,516

	2015					
	<u>Terrenos (1)</u>	<u>Edificios (1)</u> 5%	<u>Vehiculos</u> 20%	<u>Maquinarias</u> 10%	<u>Equipos de computación</u> 33%	<u>Muebles y enseres</u> 10%
<u>Costo</u>						
Saldo inicial	3,608	408,034	278,469	39,935	12,944	7,267
Bajas	0	0	(40,179)	0	0	0
Adiciones	0	0	0	0	0	4,581
Total de costo	3,608	408,034	238,290	39,935	12,944	11,848
Depreciación acumulada	0	(142,812)	(138,880)	(21,670)	(12,944)	(4,499)
Propiedad y equipos, neto	3,608	265,222	99,410	18,265	0	7,349
						393,854

(1) Terrenos y edificios se encuentran garantizando préstamo mantenido con el Banco de Guayaquil S.A., ver Nota 10. OBLIGACIONES BANCARIAS.

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones bancarias se componen de la siguiente manera:

	2016		
	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Pichincha C.A.			
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2016, a una tasa de interés anual entre el 8.5% y 9.37%	140,000	0	140,000
Banco Promérica S.A.			
Préstamo con vencimiento a julio del 2016, con tasa de interés anual del 9.76%	299,671	160,194	459,865
Interés por pagar	7,731	0	7,730
	<u>447,402</u>	<u>160,194</u>	<u>607,596</u>

	2015		
	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
Banco Pichincha C.A.			
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2016, a una tasa de interés anual entre el 8.5% y 9.37%	2,004,382	0	2,004,382
Banco de Guayaquil S.A. (1)			
Préstamo con vencimiento a enero del 2016, con tasa de interés anual del 9.05%	392,000	0	392,000
Banco Promérica S.A.			
Préstamo con vencimiento a julio del 2016, con tasa de interés anual del 9.76%	350,000	0	350,000
Interés por pagar	161,026	0	161,026
	<u>2,907,408</u>	<u>0</u>	<u>2,907,408</u>

(1) La obligación se encuentra garantizada mediante hipoteca sobre bien inmueble por US\$1,026,563, ver Nota 9. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Proveedores	521,483	96,544
Contratistas de obra	270,248	189,961
Otros	2,930	618
	<u>794,661</u>	<u>287,113</u>

12. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Beneficios sociales (1)	92,568	82,254
Aporte patronal	15,961	13,595
Otros	2,148	23,501
	<u>110,677</u>	<u>119,350</u>

(1) El movimiento de los beneficios sociales es como sigue:

	Décimo	Décimo	Fondo de	Vacaciones	Participación	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1,444	2,517	386	13,269	68,379	85,995
Provisión del año	9,278	5,616	13,149	9,623	62,306	99,972
Pagos efectuados	(10,210)	(6,628)	(13,340)	(5,156)	(68,379)	(103,713)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	612	1,505	195	17,736	62,306	82,254
Provisión del año	4,609	1,501	3,543	9,847	67,133	86,633
Pagos efectuados	(4,801)	(2,090)	(3,281)	(3,841)	(62,306)	(76,319)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	320	916	457	23,742	67,133	92,568

13. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por Sociedad Actuarial Arroba Internacional "SAAI", el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	30,618	19,212	49,830
Provisión del año	15,230	7,461	22,691
Saldo al 31 de diciembre del 2015	45,848	26,673	72,521
Provisión del año	5,790	24,808	30,598
Reverso de provisión	0	(4,192)	(4,192)
Pago de liquidaciones	0	(16,648)	(16,648)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	51,638	30,641	82,279

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye principalmente anticipos recibidos de los siguientes clientes:

	2016	2015
Empresa Municipal de vivienda y desarrollo urbano Si Vivienda	81,043	0
Vibasa	0	134,423
Corporación Samborombón S.A.	0	166,676
Ecuador Estratégico - UEM Victoria (1)	0	33,708
Agrixam	6,000	6,000
	<u>87,043</u>	<u>340,807</u>

(1) Ver Nota 17. COMPROMISOS, Contrato de construcción civil obra "Unidad Educativa del Milenio Victoria del Portete".

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad antes de participación a trabajadores e	447,553	415,373
Impuesto a las ganancias	(67,133)	(62,306)
Participación a trabajadores	52,261	112,036
Gastos no deducibles	<u>432,681</u>	<u>465,103</u>
Utilidad gravable	95,190	102,323
Impuesto causado		

16. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 100,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de diciembre del 2011, se resolvió efectuar un aporte para futuro aumento de capital por US\$99,200, mediante compensación de utilidades retenidas correspondientes a periodos anteriores.

En agosto 9 del 2012, se otorgó ante el Notario Trigesimo del cantón Guayaquil, la escritura pública de aumento de capital y reforma de estatutos de la Compañía, siendo aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-13-0001207 con fecha 26 de febrero del 2013.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica 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 periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

Dividendos pagados

Mediante Actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebradas el 22 de junio del 2016, 12 de julio del 2016, 4 de agosto del 2016, y 31 de agosto del 2016 se acordó autorizar la distribución de dividendos correspondiente al 2010 por US\$233,447.

Mediante Actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebradas el 12 de marzo del 2015, 19 de mayo del 2015, 4 de junio del 2015, y 8 de septiembre del 2015 se acordó autorizar la distribución de dividendos correspondientes a los años del 2009 y 2010 por US\$208,763.

17. COMPROMISOS

Contrato de la construcción civil obra "Condominios Fénix"

El 27 de julio del 2016, se firma contrato con la empresa pública Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA EP", para la construcción de 76 condominios Fénix en reasentamiento emergentes en el programa "SI MI CASA", en la parroquia Tarqui, de la ciudad de Manta. El monto del contrato es de US\$2,979,200. Se establece anticipo del 40%. El plazo para la realización de la obra es de 180 días contados a partir de la suscripción del contrato y el pago del anticipo.

Al 31 de diciembre del 2016, se recibió US\$1,191,680 como anticipo del 40% de la obra y se han reconocido ingresos por US\$2,838,080.

Contrato de la construcción civil obra "Urbanización SI MI CASA"

El 14 de julio del 2016, se firma contrato con la empresa pública Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano "SI VIVIENDA EP", para la ejecución de la urbanización de 252 lotes ubicado en la fase I, sector II del programa habitacional "SI MI CASA", en la parroquia Tarqui, de la ciudad de Manta. El monto del contrato es de US\$1,140,888. Se establece anticipo del 30%. El plazo para la realización de la obra es de 120 días contados a partir de la suscripción del contrato y el pago del anticipo.

Al 31 de diciembre del 2016, se recibió US\$342,238 como anticipo del 30% de la obra y se han reconocido ingresos por US\$1,058,810.

Contrato de construcción civil obra "Unidad Educativa del Milenio Victoria del Portete"

El 2 de octubre del 2015, se firma contrato con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la construcción de la Unidad del Milenio Victoria del Portete, cantón Cuenca, provincia de Azuay. El monto del contrato es de US\$2,425,168. Se establece anticipo del 50% con plazo máximo de 15 días contados desde la celebración del contrato, el cual se encuentra garantizado mediante póliza del buen uso del anticipo por el 100% del valor entregado. El plazo para la realización de la obra es de 90 días contados a partir de la notificación de que el anticipo se encuentra disponible.

Al 31 de diciembre del 2015, se recibió US\$1,212,584 como anticipo del 50% de la obra y se han reconocido ingresos por US\$1,178,876, quedando un saldo de anticipo por US\$33,708.

El 20 de mayo del 2016, se firma Acta de Entrega Provisional contrato No.GG-040-2015 "Culminación de la construcción de la Unidad Educativa del Milenio ubicada en la parroquia Victoria del Portete, cantón Cuenca, provincia del Azuay, dejándose la constancia de las planillas que han sido emitidas durante la elaboración de dicha obra las cuales son: 3 planillas de avance de obra, 3 planillas de excedentes y 1 planilla de costo más porcentaje las cuales en su totalidad han sido aprobadas por el fiscalizador.

Al 31 de diciembre del 2016, se ha reconocido ingresos por US\$1,162,962.

Contrato de construcción civil obra "Bajo Alto"

El 8 de octubre del 2013, se firma contrato con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la construcción de obras de urbanización y viviendas del reasentamiento humano de la comunidad Bajo Alto, parroquia Tendales, cantón Guabo, provincia de El Oro. El monto del contrato es de US\$5,378,351. Se establece un plazo de 355 días a partir de la orden de inicio de obra por parte de la fiscalización.

Con fecha 17 de octubre del 2014, se firma Acta de Aceptación entre el fiscalizador de la obra y la Compañía por las 12 planillas que fueron emitidas durante la elaboración de dicha obra.

Al 31 de diciembre del 2014, se ha reconocido ingresos por US\$5,221,061.

Con fecha 2 de octubre del 2015, se firma Acta de Entrega de Recepción definitiva del contrato GG-192-2013 "Construcción de obras de urbanización y viviendas del reasentamiento humano de la comunidad Bajo Alto", donde se indica que la Compañía cumplió con lo estipulado en el contrato de acuerdo a las cantidades ejecutadas de los rubros objeto del contrato los mismos que han sido medidos y verificados en obra por el fiscalizador, recibíéndose en forma definitiva y se procede a levantar el Acta de Entrega Definitiva.

Contrato complementario de construcción civil obra "Bajo Alto"

El 14 de octubre del 2014, se firma contrato complementario con un incremento en el valor del contrato principal reajustado del 20.60% que corresponde a US\$1,180,101, con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la realización de trabajos especificados (instalaciones eléctricas subterráneas, red de gas por tuberías, cubierta, construcción de alcantarilla de ingreso, sistema de reserva de

agua y tanque elevado y varios) en la comunidad Bajo Alto, parroquia Tendales, cantón Guabo, provincia de El Oro, estableciéndose un plazo de 90 días contados a partir del 19 de octubre del 2014.

Al 31 de diciembre del 2016, se ha reconocido ingresos por US\$42,912 (2015: US\$24,587).

Contrato de construcción civil obra "Unidad Educativa del Milenio Jaramijó"

El 19 de diciembre del 2014, se firma contrato con la empresa pública de desarrollo estratégico Ecuador Estratégico EP, para la construcción de la Unidad del Milenio Jaramijó, cantón Jaramijó, provincia de Manabí. El monto del contrato es de US\$4,836,865. Se establece anticipo del 50% con plazo máximo de 15 días contados desde la celebración del contrato, el cual se encuentra garantizado mediante póliza de buen uso del anticipo por el 100% del valor entregado. El plazo para la realización de la obra es de 270 días contados a partir de la orden de inicio de obra por parte de la fiscalización designada.

Al 31 de diciembre del 2014, se recibió US\$2,418,433 como anticipo del 50% de la obra.

El 10 de junio del 2016, se firma contrato complementario por US\$1,237,451. Se establece anticipo del 50% previa la entrega de la garantía del buen uso del anticipo por el 100% del valor entregado. El plazo para la realización de la obra complementaria es de 90 días adicionales, al plazo estipulado del contrato principal.

Al 31 de diciembre del 2016, el acta de entrega recepción por el contrato complementario se encuentra en proceso de firma.

Al 31 de diciembre del 2016, se ha reconocido ingresos por US\$863,523 (2015: US\$5,677,698).

Contrato de Mutuo – Fidecomiso Mercantil Piazza Machala

Con fecha 4 de mayo del 2015, se firma contrato a favor del Fidecomiso Mercantil Piazza Machala a título de mutuo o préstamo por US\$600,000, mediante un pagaré con vencimientos sucesivos hasta julio del 2016 con una tasa de interés del 9.38%, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Pagaré a la orden – Agrícola y Ganadera OVIA S.A.

Con fecha 25 de junio del 2015, se firma pagaré entre la Compañía y Agrícola y Ganadera OVIA S.A. por US\$150,000 con una tasa de interés del 12% y con vencimiento a 180 días, ver Nota 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Con fecha 20 de julio del 2016, se renueva el pagaré con vencimiento a 360 días.

Pagaré a la orden – Resulconsul S.A.

Con fecha 24 de julio del 2015, se firma pagaré entre la Compañía y Resulconsul S.A. por US\$100,000 con una tasa de interés del 12 % y con vencimiento a julio 2016, ver Nota 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Pagaré a la orden – Instituto de Microcirugía Ocular INMICROCOSA S.A.

Con fecha 12 de mayo del 2015, se firma pagaré entre la Compañía y el Instituto de Microcirugía Ocular INMICROCOSA S.A. por US\$59,565 con vencimientos sucesivos e intereses amortizables hasta agosto del 2016, ver Nota 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Pagaré a la orden –Target S.A.

Con fecha 10 de febrero del 2015, se firma pagaré entre la Compañía y Target S.A. por US\$100,132 con vencimiento a marzo del 2015, y en caso de mora Target S.A. pagará la máxima tasa de interés dispuesta por la autoridad monetaria competente, ver Nota 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Con fecha 10 de febrero del 2015, se renueva el pagaré con vencimiento al 31 mayo del 2017.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 10, 2017) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.