

CONSTRUCTORA JEFARE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de diciembre de 2016

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Constructora JEFARE S.A. es una Compañía anónima, constituida al amparo de las leyes ecuatorianas el 8 de noviembre de 2010,

Las principales actividades de la Compañía, corresponden al diseño y construcción de obras civiles principalmente destinadas tanto a vivienda como a edificios de oficinas, pudiendo desarrollar sus operaciones en cualquier parte del territorio ecuatoriano.

Constructora JEFARE S.A. superó el monto mínimo de activos establecido según resolución No 02.Q.ICI.004, de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 621 del 18 de julio de 2002, y por lo tanto está obligada a presentar Informe de Auditores Externos de sus estados financieros a partir del periodo terminado el 31 de diciembre de 2016.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, las mismas que han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todo el periodo.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Constructora JEFARE S.A. al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por la International Accounting Standards Board- IASB.

La gerencia aprobó los presentes estados financieros de la Compañía con fecha 24 de marzo de 2017.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista e inversiones financieras líquidas en bancos nacionales, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

GERENTE



CONTADOR



2.4 Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo solo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros", cuyas características se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por cobrar comerciales y Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Cuentas por pagar a proveedores y partes relacionadas y Otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

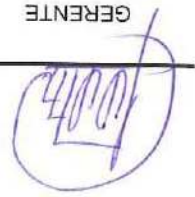
Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

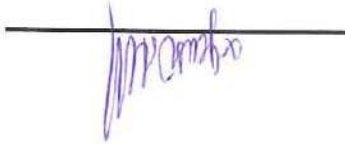
Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

GERENTE



CONTADOR



Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses. Para cancelar estas cuentas, los compradores implementan operaciones bancarias de crédito hipotecario, cuyos trámites no superan los 90 días.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado. No generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales en el curso normal del negocio. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 90 días.

- (ii) Cuentas por pagar partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos de accionistas para financiar los proyectos. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado puesto que se liquidan en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

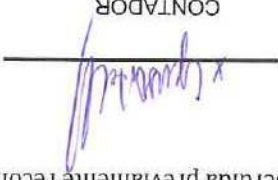
La Compañía evalúa periódicamente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre de 2016 no ha sido requerido el registro de provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales ni el castigo de cuentas incobrables.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

GERENTE



CONTADOR



2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Inventarios -

- a) Obras terminadas.- Estos inventarios son presentados al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.
- b) Obras en construcción.- Incluye los costos de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la obra civil, además incluye los costos por préstamos directamente atribuibles a la construcción de cada proyecto.

2.6 Equipos y maquinarias -

Los equipos y muebles son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las equipos y maquinarias es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y considere valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus equipos y maquinarias al término de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de equipos y maquinarias son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Equipos de cómputo	3
Equipos y muebles	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de equipos y maquinarias se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de equipos y maquinarias excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

GERENTE

CONTADOR

2.7 Activos intangibles -

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

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

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

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

2.9 Beneficios a los empleados

a. Beneficios de corto plazo

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.

(ii) Décimos tercero y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b. Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal: El artículo 216 del Código de Trabajo establece la jubilación patronal como un derecho a favor de los trabajadores u obreros sujetos a esta ley siempre y cuando cumplan ciertos requisitos, tales como:

- (i) Tener la calidad de trabajador u obrero amparado al Código de Trabajo.
- (ii) 25 años de servicio o más.

GERENTE

CONTADOR

De igual manera, el inciso 7 del artículo 188 del mismo cuerpo legal contempla que el mencionado derecho, en su parte proporcional, también se reconoce a favor de los trabajadores que hubieren cumplido más de 20 años y menos de 25 años en el caso de despido intempestivo.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía cuenta con 4 trabajadores cuyo tiempo de servicio promedio es menor de 4 años, razón por la cual, la Administración considera que el costo de un estudio actuarial para implementar un plan de beneficio definido para jubilación patronal, sería mayor que el valor de la posible provisión. Sin embargo, en cada ejercicio económico la Administración revisará la pertinencia de la contratación de un estudio actuarial para implementar un plan de beneficio definido para jubilación patronal.

2.10 Provisiones corrientes -

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión, son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio en el período en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los inmuebles construidos por la Compañía y que han sido debidamente escriturados a nombre del comprador. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

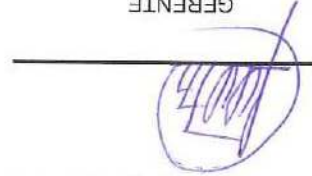
La Compañía genera sus ingresos principalmente por la venta de las unidades de vivienda u oficinas construidas y terminadas.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de las viviendas terminadas al comprador mediante escritura pública y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni el control sobre los mismos.

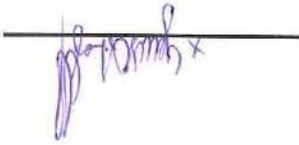
3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

GERENTE



CONTADOR



Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) *Vida útil de equipos y maquinarias y activos intangibles.*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) *Impuesto a la renta diferido*

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

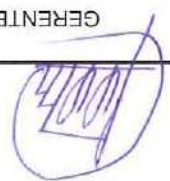
A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre del presente ejercicio:

Al 31 de diciembre de 2016

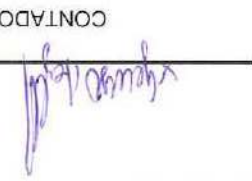
Corriente No corriente

Activos financieros medidos al costo	191.137	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Activos financieros medidos al costo amortizado	193.470	-
Cuentas por cobrar comerciales	9.741	-
Otras cuentas por cobrar	394.349	-
Total activos financieros	838.797	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	103.325	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	735.472	-
Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas	-	-
Total pasivos financieros	-	838.797

GERENTE



CONTADOR



Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

Al 31 de diciembre	2016
Efectivo en caja	500
Bancos nacionales	69.431
Inversión corto plazo	121.206 (1)
Total	191.137

(1) Corresponde a la inversión No. 261866415 en Banco del Pacífico a 33 días plazo, al 3% anual con vencimiento el 7 de enero de 2017.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

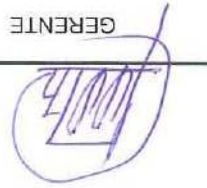
Un detalle de las Cuentas por cobrar comerciales que se encuentran por vencer, es como sigue:

2016	
Ortega María Virginia Guadalupe	149.807
García Miño Raúl Alejandro	33.586
Mosquera Calvopiña Nelly Graciela	6.000
Ruiz Obando María Eugenia	3.750
Delgado Rosero Cecilia del Pilar	327
Total	193.470

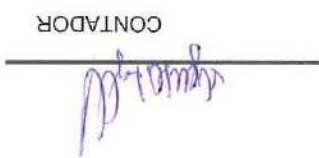
7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre de 2016 corresponde a: US\$1,576 de crédito tributario (IVA), US\$20 de retenciones en la fuente de impuesto a la renta y US\$9,202 de crédito tributario por impuesto a la plusvalía, luego de la compensación de US\$12,062 del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2016.

GERENTE



CONTADOR



8.

Composición:

Al 31 de diciembre
2016

Obra terminada
Obra en curso

Total

78.560	[1]
434.133	[2]

512.692

2016

[1] Corresponde a la oficina No. 102 del Proyecto Jovisu terminado en el año 2016.

6.

El movimiento y los saldos de los equipos y muebles se presenta a continuación:

Descripción	Al 31 de diciembre de 2015				Movimiento 2016				Al 31 de diciembre de 2016				
		Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros							Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
Equipos de construcción		3.005	(232)	2.773							5.605	(577)	5.028
Muebles y enseres		4.037	(685)	3.352							4.037	(1.089)	2.948
Equipos de cómputo		2.046	(2.186)	(140)							2.046	(2.016)	30
Total		9.088	(3.103)	5.986							11.688	(3.682)	8.006

(1) Corresponde a la compra de una concreta y un vibrador de concreto para la operación.

(2) Corresponde al efecto neto del ajuste por depreciación en exceso registrada en el año 2015.

GERENTE

CONTADOR

10. ACTIVOS INTANGIBLES

El movimiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Saldo al 1 de enero	1.103 (1)
Adiciones /compras	-
Bajas neto	-
Amortización	(331)
Saldo al 31 de diciembre	772

2016

(1) Corresponde a licencia de software contable adquirido en junio de 2015 cuya vida útil se estima en 5 años.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Al 31 de diciembre	2016
Proveedores locales	65.577
Cuentas por pagar terceros	26.338
Anticipos de clientes	11.410
Total	103.325

12. SUELDOS Y BENEFICIOS A TRABAJADORES

Composición:

Al 31 de diciembre	2016
Sueldos por pagar	14.030
Beneficios sociales	5.539
Obligaciones con el IESS	1.647
Total	21.216

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) accionistas y personal clave de la gerencia o administración.

GERENTE

CONTADOR

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de Cuentas por pagar a partes relacionadas corresponde a préstamos entregados por los accionistas para financiar los proyectos de la Compañía. Los saldos devengan un interés del 4.5% anual.

El movimiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	2016
Saldo al 1 de enero	680,907
Desembolsos recibidos en el año	73,727
Intereses del año	30,848
Pagos	(50,010)
Saldo al 31 de diciembre	735,472

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTO A LA RENTA

14.1 Composición:

	Al 31 de diciembre	2016
Retenciones de impuesto a la renta	329	
Retenciones de impuesto al valor agregado	289	
	618	

14.2 Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente:

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre el año terminado al 31 de diciembre de 2016:

Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta y participación trabajadores	
Menos - Participación a Trabajadores	
Utilidad (Pérdida) antes de partidas conciliatorias	
Menos: Amortización de pérdida tributaria	
Menos: Rentas exentas	
Más: Gastos no deducibles	
Utilidad (Pérdida) tributaria	
Tasa impositiva	
Impuesto a la renta causado (2)	
Impuesto a la renta mínimo (Anticipo calculado) (2)	
Tasa efectiva de impuestos	
Menos: Anticipo de impuesto a la renta	
Menos: Crédito tributario por impuesto a la Plusvalía	
Menos: Retenciones en la fuente del año	
Más: Otras provisiones menores	
Saldo a favor	

	2016
64,157	
9,624	
54,533	
4,368	
-	
4,662	(1)
54,827	
22%	
12,062	
10,815	
22%	
(10,815)	
(10,449)	
(20)	
(9,222)	

CONTADOR

GERENTE

(1) Incluye principalmente el registro de multas y otros gastos no sustentados con documentos válidos que constituyen no deducibles para efectos tributarios.

(2) Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del año 2010 se debe determinar un anticipo equivalente a la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. En el caso de que el anticipo determinado sea superior al impuesto a la renta causado, la Compañía tiene la posibilidad de recuperar el pago en exceso del anticipo en el caso de que la tasa impositiva efectiva TIE individual (Anticipo determinado dividido para Ingresos anuales) sea superior a la TIE promedio de los contribuyentes, establecida por la administración tributaria que para el caso de sociedades en el año 2016 es del 1.7%.

14.3 Impuesto a la renta diferido:

El movimiento de impuestos diferidos activos y el efecto en impuesto a la renta corriente es el siguiente:

Impuesto diferido activo:	
Al 1 de enero del 2016	961
Cargo a resultados por impuesto diferido	(961) (1)
Al 31 de diciembre del 2016	-
2016	
Impuesto a la renta corriente:	12.062
Impuesto a la renta diferido:	
Efecto en impuesto corriente por diferencias temporales	961 (1)
Impuesto a la renta cargado a resultados	13.023

(1) Corresponde al efecto de la amortización de la Périda tributaria de US\$4,368. Ver nota 14.2.

14.4 Situación fiscal -

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por la administración tributaria hasta el año 2012, teniendo la facultad, de acuerdo con disposiciones legales, de revisarlas dentro del plazo de tres años para el impuesto a la renta y cinco años para el impuesto al valor agregado (IVA), contados a partir de la fecha de presentación de las declaraciones.

14.5 Aspectos Tributarios

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana - Con fecha 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo que está en paraiso fiscal.

GERENTE

CONTADOR

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

Ley Orgánica de Incentivos Tributarios- Con fecha 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICB, se establece un cambio en la definición del precio ex aduan, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

- Se establece que las compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal- Con fecha 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Impuesto a la renta

Excepciones

- Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

GERENTE

CONTADOR

Deducibilidad de gastos

- Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalias, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.
- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

Tarifa de impuesto a la renta

- Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la Renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraisos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Anticipo de impuesto a la renta

- Para efectos del cálculo del Anticipo de impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio. Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

14.6 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de precios de plena competencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016 no supera el importe acumulado mencionado.

15 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, asciende a US\$800 y comprende 800 participaciones de valor nominal US\$1.00 cada una.

16 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

GERENTE

CONTADOR

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2016, la reserva constituida supera el 20% del capital suscrito y no existe obligación de efectuar apropiaciones adicionales.

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de Norteamérica realizado por exigencia legal al 31 de marzo de 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17 COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales del período terminado al 31 de diciembre de 2016, agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Costo de inmuebles vendidos	Gastos de administración	Total
Mano de obra, materiales y otros costos		
de construcción		
Honorarios y comisiones		
Depreciación		
Amortización de intangibles		
Otros menores		
2,074,567	15,930	2,090,497
98	98	98
	221	221
	748	748
	14,864	14,864
2,074,567		2,074,567

GERENTE

CONTADOR

18 OTROS EGRESOS, NETO

Composición:

Otros ingresos	1.206
Rendimientos financieros	5.109
Otros	6.315
Otros egresos	
Comisiones bancarias	634
Otros	4.661
	5.295
Total	1.020

2016

Entre el 31 de diciembre del 2016 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requirieran revelación

GERENTE

CONTADOR