

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-QJIC1004, 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 período terminado el 31 de diciembre de 2016.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 2017 y 2016 y aplicadas de manera uniforme en todo el período.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Constructora JEFARE S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 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 10 de abril de 2018.

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 2017 y 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

GERENTE

CONTADOR

Si, en un periodo 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.

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 2017 y 2016 no ha sido requerido el registro de provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales ni el castigo de cuentas incobrables.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

- (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.

(b) Otros pasivos financieros

- (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.
- 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:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Medición posterior -

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

- 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.
- Obras en construcción.** Incluye los costos de adquisición más todos los costos 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 mantenimiento 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 relevante. 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
Vehículos	5

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.

(1) **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.

(11) **Impuesto a la renta diferido:** El impuesto a la renta diferido se proporciona 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

(1) **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.

(11) **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

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veintiduro por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

GERENTE

CONTADOR

A partir del año 2017, las provisiones tanto para jubilación patronal como para desahucio en venta, se registrarán en base a un estudio actuarial efectuado por profesionales independientes y su efecto se reconoce con carga a los costos y gastos (resultados integrales) del año, aplicando el método de la Unidad de Crédito Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando una tasa anual de actualización actuarial equivalente a la ponderación entre la tasa de incremento salarial anual de la Compañía y la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en el mercado de valores del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Además de la tasa de actualización actuarial, las hipótesis actuariales incluyen variables como: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento histórico, real y futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año, las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

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 periodo 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.

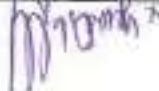
La Compañía genera sus ingresos principalmente por la venta de las unidades de vivienda u oficinas construidas y terminadas.

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.

GERENTE



CONTADOR



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.

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) *Retorno 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 evalúa 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:

GERENTE



CONTADOR



GERENTE



CONTADOR



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

	2017	Al 31 de diciembre 2016
Efectivo en caja	-	500
Bancos nacionales	119,329	69,431
Inversión corto plazo	-	121,206 (1)
Total	119,329	191,137

Composición:

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

Valor razonable de instrumentos financieros -

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	119,329	191,137
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar comerciales	2,940	193,470
Otras cuentas por cobrar	20,354	9,742
Total activos financieros	142,623	394,349
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras	130,000	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	220,953	103,325
Cuentas por pagar a corto plazo	-	-
y partes relacionadas	765,414	735,472
Total pasivos financieros	1,116,366	838,797

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

Al 31 de diciembre		
2017	2016	
807	149,807	Ortega María Virginia Guadalupe
-	33,586	García Mino Raúl Alejandro
-	6,000	Mosquera Catherine Nelly Carolea
950	3,750	Ruiz Obando María Eugenia
-	327	Belgado Rosero Cecilia del Pilar
1,147	-	Ministerio Desarrollo Urbano y Vivienda
35	-	Vega Peralta Franklin Gabriel
2,940	193,470	Total

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a: US\$462 de crédito tributario por retenciones de IVA, US\$110 de retenciones en la fuente de impuesto a la renta y US\$9,961 de crédito tributario por impuesto a la plusvalía luego de la compensación de US\$16,017 del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2017.

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.

8. INVENTARIOS

Composición:		
Al 31 de diciembre	2017	2016
Obras terminadas	-	78,560 (1)
Obras en curso	1,011,105 (2,3)	434,113 (2)
Total	1,011,105	512,693

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

[2] Incluye US\$284,379 del werteno del proyecto Jardín Victoria.

[3] Al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a 21 unidades de vivienda del proyecto Jardín Victoria etapa 1, mismo que se encuentra aproximadamente en un 85% de avance. Ninguno de los compradores ha hecho posesión efectiva de los inmuebles ya que el proceso de escrituración y traspaso de dominio de las unidades comprometidas, se iniciará en el año 2018, una vez que la etapa 1 del Proyecto esté terminada.

GERENTE

CONTADOR

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

Descripción	Equipos de construcción	Muebles y enseres	Equipos de cómputo	Vehículos	Total
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo	3.005	4.037	2.046	-	9.088
Depreciación acumulada	(332)	(685)	(2.186)	-	(3.103)
Valor en libros	2.773	3.352	(140)	-	5.986
Movimiento 2016					
Adiciones (1)	2.608	-	-	-	2.608
Bajas, neto	-	-	-	-	-
Depreciación	(346)	(404)	120 (2)	-	(529)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	5.028	2.948	30	-	8.006
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	5.605	4.037	2.046	-	11.688
Depreciación acumulada	(577)	(1.089)	(2.016)	-	(3.682)
Valor en libros	5.028	2.948	30	-	8.006
Movimiento 2017					
Adiciones (3)	8.655	133	1.174	19.000	28.962
Bajas, neto	-	-	-	-	-
Depreciación	(1.280)	(416)	(291)	(2.850)	(4.836)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	12.403	2.666	913	16.150	32.132
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	14.260	4.170	3.220	19.600	40.650
Depreciación acumulada	(1.857)	(1.585)	(2.307)	(2.850)	(8.518)
Valor en libros	12.403	2.666	913	16.150	32.132

(1) Corresponde a la compra de una concretoera y un vibrador de concreto para la operación.
(2) Corresponde al efecto del ajuste por depreciación en exceso registrada en el año 2015.
(3) Corresponde a la compra, principalmente de un camión, ploter y equipos utilizados en la operación de la Compañía.

10.

El movimiento de Activos Intangibles es el siguiente:

Saldo al 1 de enero	772 (1)	
Adiciones/compras	-	
Bajas neto	-	
Amortización	(221)	
Saldo al 31 de diciembre	551	
		2017
Saldo al 1 de enero	1.163 (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.

QERENTE

CONTADOR

Al 31 de diciembre de 2017 y 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 los años 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Saldo al 1 de enero	735.472	680.907
Desembolsos recibidos en el año	46.308	73.727
Intereses del año	31.071 [1]	30.848
Pagos	(47.437)	(50.010)
Saldo al 31 de diciembre	765.414	735.472

[1] US\$9,321 registrados en resultados del ejercicio y US\$21,750 registrados en el costo de las obras en curso.

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES E IMPUESTO A LA RENTA

15.1 Composición:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Retenciones de impuesto a la renta	637	329
Retenciones de impuesto al valor agregado	554	289
	<u>1.191</u>	<u>618</u>

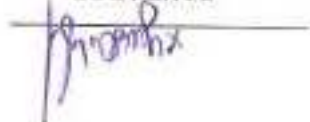
15.2 Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente:

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

GERENTE



CONTADOR



(1) Corresponde al efecto de la amortización de la Pérdida tributaria de US\$4,368. Ver nota 15.2.

GERENTE

CONTADOR

	2017	2016
Impuesto diferido activo		
Al 1 de enero del 2016		961
Cargos reconocidos por impuesto diferido		(961)(1)
Al 31 de diciembre del 2016		-
Impuesto a la renta corriente	16.017	12.062
Efecto a la renta diferida	-	961(1)
Efecto en impuesto corriente por diferencias temporales		
Impuesto a la renta cargado a resultados	16.017	13.023

siguiente:

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

15.3 Impuesto a la renta diferido:

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%.

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.

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

	2017	2016
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta y participación trabajadores	7.091	64.157
Méritos - Participación a Trabajadores	1.199	9.034
Utilidad (Pérdida) antes de partidas constituyentes	6.792	54.593
Méritos Amortización de pérdida tributaria	-	4.368
Méritos Partidas exentas	-	-
Méritos Gastos no deducibles	4.803(1)	4.662(1)
Utilidad (Pérdida) tributaria	11.695	54.827
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado (2)	2.573	12.062
Impuesto a la renta mínimo (Anticipo calculado) (2)	16.017	20.815
Tasa efectiva de impuestos	38%	22%
Efecto Anticipo de impuesto a la renta	156.017	(10.815)
Méritos Crédito tributario por impuesto a la Renta	(9.961)	(10.449)
Méritos Retenciones en la fuente del año	(110)	(20)
Méritos Otros provisiones menores	-	-
Taxido a favor	(10.071)	(9.223)

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.

15.5 Aspectos Tributarios

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la Gestión Financiera - Con fecha 29 de diciembre del 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Las nuevas microempresas, que inician su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se establece que las normas de la determinación presuntiva podrán ser aplicadas en la emisión de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias.
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participantes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Para establecer la base imponible de impuesto a la renta de las microempresas, se establece como deducción un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa 0% de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,290 año 2017).

- Se establece el concepto de reinversión de utilidades (10% porcentuales menos en la tarifa de impuesto a la renta) solo para sociedades exportadoras habituales, de turismo receptivo y sociedades dedicadas a producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional.

- Se establece que la reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación, aplica solo para sociedades productoras de bienes sobre el valor reinvertido.

- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales (que mantengan o incrementen el empleo), tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales.

REPRESENTANTE



CONTADOR



- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se puedan disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo, que se haya mantenido o incrementado el empleo.
- No tendrá el carácter de reservada la información relacionada a las de declaración y liquidaciones de pago por diferencias en declaraciones o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la administración tributaria.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

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.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la unidad 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 (SD) 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 establece entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICF, se establece un cambio en la definición del precio ex aduanas, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas

GERENTE

CONTADOR

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.

15.6 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 Transferencia 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 2017 no supera el importe acumulado mencionado.

16 BENEFICIOS A EMPLEADOS - PENSIONAL Y DESAHUCIO

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre de 2017, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuariamente por un profesional independiente (contratado por primera vez), para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

2017	Tasa de descuento
7.69%	Tasa de incremento salarial
2.50%	Tasa de rotación
12.15%	Tasa de mortalidad e invalidez (1)
0	Jubilados a la fecha
25 años	Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002

17 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 asciende a US\$11.600 (US\$800 en 2016) y comprende 11.800 acciones (800 acciones en 2016) de valor nominal US\$1,00 cada una.

18 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 50% 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 2017 y 2016, la reserva constituida supera el 50% del capital suscrito y no existe obligación de efectuar apropiaciones adicionales.

GERENTE

CONTADOR

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sures 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.

COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

19

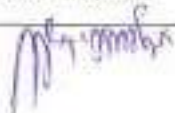
Los costos y gastos operacionales del período terminado al 31 de diciembre de 2016, agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2017		2016	
Costo de inmuebles vendidos	Gastos de administración	Costo de inmuebles vendidos	Gastos de administración
99,631	38,731	2,074,567	14,864
Mano de obra, materiales y otros costos		Mano de obra, materiales y otros costos	
de construcción		de construcción	
Honorarios y comisiones		Honorarios y comisiones	
Depreciación		Depreciación	
Amortización de intangibles		Amortización de intangibles	
Subsidio patronal y Desahucio		Subsidio patronal y Desahucio	
Servicios contratados		Servicios contratados	
Impuestos y contribuciones		Impuestos y contribuciones	
Comisiones		Comisiones	
Otros menores		Otros menores	
18,464	4,836	14,864	748
221	221	221	221
1,255	1,255	748	748
6,307	6,307	14,864	14,864
2,186	2,186	2,074,567	2,074,567
4,571	4,571	221	221
890	890	98	98
138,362			
Total		Total	

GERENTE



CONTADOR



Composición:

	2017		2016	
Otros ingresos	2.940	1.206	5.109	6.315
Rendimientos financieros	1.264			
Otros	4.204			
Otros egresos	924	634		
Comisiones bancarias	1.353	4.661		
Otros	2.272	5.295		
Total	1.927	1.020		

21 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y 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 requieran revelación

GERENTE



CONTADOR

