

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A.
CONSTRUINVISA

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**



INDICE

Páginas No.

Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 3
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Políticas contables significativas	9 - 17
Notas a los estados financieros	18 - 26

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA:

Abril 3 del 2017

Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existen distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Bases para una opinión calificada:

4. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no dispone de un estudio actuarial que permita determinar el pasivo laboral de la reserva para jubilación patronal requerida en disposiciones legales. Debido a lo comentado, no es posible determinar la valuación del pasivo por jubilación patronal por no existir el estudio actuarial que contenga los cálculos de la reserva matemática acumulada, razón por la cual no ha sido posible determinar los efectos que pudiesen existir sobre los estados financieros adjuntos.

Opinión Calificada:

5. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo 4 de las bases para calificar la opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISIA** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

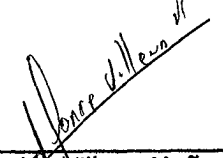
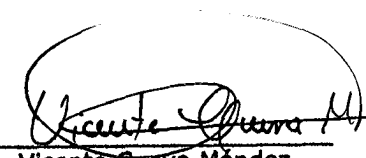
Auditors Externos Varela & Patiño Cía. Ltda.
AUDITORES EXTERNOS VARELA & PATIÑO CIA. LTDA.
No. De Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-905



CPA. Carlos Manuel Varela Patiño
Socio

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2016	2015
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivos	306,783	5,975
5	Activos financieros, neto	835,803	1,269,090
10	Activos por impuestos corrientes	<u>53,733</u>	<u>29,925</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>1,196,319</u>	<u>1,304,990</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades, planta y equipos, neto	<u>5,887,957</u>	<u>6,034,988</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>5,887,957</u>	<u>6,034,988</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>7,084,276</u>	<u>7,339,978</u>
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Obligaciones con Instituciones financieras	107,911	20,694
8	Pasivos financieros	887,410	878,884
9	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	16,442	14,679
10	Pasivos por impuestos corrientes	<u>39,275</u>	<u>26,508</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>1,051,038</u>	<u>940,765</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
11	Pasivos financiero no corriente	1,182,112	1,551,702
12	Pasivos no corrientes por beneficios a empleados	<u>6,597</u>	<u>6,597</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>1,188,709</u>	<u>1,558,299</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>2,239,747</u>	<u>2,499,064</u>
	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:		
13	Capital social	3,608,840	3,608,840
14	Reservas	1,006,692	1,003,607
15	Resultados acumulados	<u>228,997</u>	<u>228,467</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>4,844,529</u>	<u>4,840,914</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>7,084,276</u>	<u>7,339,978</u>


Eco. Nicolás Villena Muñoz
Representante Legal
CBA. Vicente Cueva Méndez
Contador General

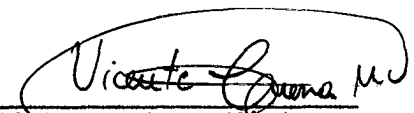
Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISIA

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

Notas		2016	2015
	INGRESOS:		
16	Ingresos por actividades ordinarias	3,118,253	2,452,979
17	Otros Ingresos	<u>21,411</u>	<u>3,728</u>
	TOTAL	<u>3,139,664</u>	<u>2,456,707</u>
	(-) COSTO DE VENTAS	<u>2,977,742</u>	<u>2,270,019</u>
	UTILIDAD BRUTA	<u>161,922</u>	<u>186,688</u>
	GASTOS OPERACIONALES:		
18	(-) Gastos de administración	118,848	131,042
19	(-) Gastos financieros	<u>6,776</u>	<u>22,148</u>
	TOTAL	<u>125,624</u>	<u>153,190</u>
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>36,298</u>	<u>33,498</u>
	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(5,445)	(5,025)
	22% IMPUESTO A LA RENTA	(27,238)	(24,998)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>3,615</u>	<u>3,475</u>


Eco. Nicolás Villena Muñoz
Representante Legal

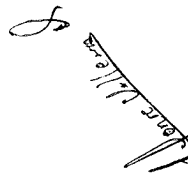

CBA. Vicente Cueva Méndez
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUIVISA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	Reservas			Resultados acumulados			Total Resultados acumulados	Total
	Capital social	Reserva legal	Superávit por revalúo	Total reservas	Adopción de NIIF	Resultados acumulados		
Saldos al 31 de diciembre 2014	3,608,840	2,869	1,000,738	1,003,607	(1,633)	226,625	224,992	4,837,439
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	3,475	3,475	3,475
Saldos al 31 de diciembre del 2015	3,608,840	2,869	1,000,738	1,003,607	(1,633)	230,100	228,467	4,840,914
Apropiación de reserva legal	0	3,085	0	3,085	0	(3,085)	(3,085)	0
Resultado integral del año	0	0	0	0	0	3,615	3,615	3,615
Saldos al 31 de diciembre del 2016	3,608,840	5,954	1,000,738	1,006,692	(1,633)	230,630	228,997	4,844,529


Eco. Nicolás Villena Muñoz
Representante Legal

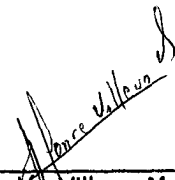

CBA. Vicente Cueva Méndez
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

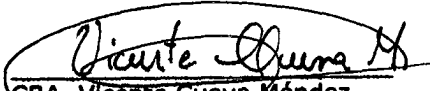
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	2016	2015
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	3,753,169	2,591,533
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,108,218)	(2,483,688)
Otras salidas de efectivo	(23,018)	24,795
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>621,933</u>	<u>132,640</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(38,751)	(36,695)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de Inversión	(38,751)	(36,695)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo recibido y pagado de obligaciones con instituciones financieras, neto	87,216	(297,728)
Otras entradas y salidas de efectivo	(369,590)	0
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	(282,374)	(297,728)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	300,808	(201,783)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>5,975</u>	<u>207,758</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>306,783</u>	<u>5,975</u>



Eco. Nicolás Villena Muñoz
Representante Legal



CBA. Vicente Cueva Méndez
Contador General

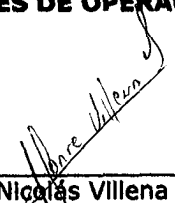
Ver políticas contables
Y notas a los estados financieros

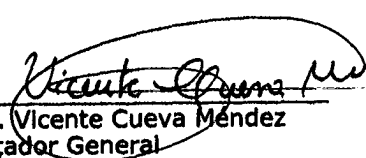
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	3,615	3,475
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	38,755	61,575
Provisión participación a trabajadores	5,445	5,025
Provisión impuesto a la renta	27,238	24,998
Provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio	0	6,597
 (Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	611,159	181,769
Activos por impuestos corrientes	(54,652)	30,805
 Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	7,737	(181,604)
Otros pasivos corrientes	(17,364)	0
 EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>621.933</u>	<u>132.640</u>

p


Eco. Nicolás Villena Muñoz
Representante Legal


CBA. Vicente Cueva Méndez
Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares)

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA.- Fue constituida en Guayaquil – Ecuador, el 20 de octubre de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de enero de 1999. Normada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años a partir de la fecha de inscripción en el registro mercantil. Su actividad principal es preparar, evaluar, diseñar, construir y vender obras civiles y otros servicios relacionados con la construcción.

La dirección domiciliaria en donde la compañía desarrolla sus actividades se ubicada en la provincia del Guayas, en el cantón San Jacinto de Yaguachi, S/N km 10.5 Vía Durán, las oficinas administrativas se encuentran en Puerto Santana, Edificio The Point, 4 piso, oficina 408. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0991500421001.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía cuenta con 21 trabajadores, en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Gerencia de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA** en febrero 10 del 2017. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 26 del 2016.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

Base de presentación.- La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se menciona a continuación:

Pronunciamientos contables y su aplicación.- Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa Información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera Intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el Informe financiero Intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	01-Ene-2016
Revisión post-Implementación NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISIA

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares)

NIC 1 "Presentación de estados financieros".- Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 19 Beneficios a los empleados.- Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra "monedas", con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 27 "Estados financieros separados".- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados.

En general, permite la aplicación del método de la participación a inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en los estados financieros separados de una entidad, con este cambio se espera que dé lugar a los mismos activos netos y resultado del periodo atribuible a los propietarios que en los estados financieros consolidados de la entidad.

NIC 34 "Información Financiera Intermedia".- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.

Esta La enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros Intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros Intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros Intermedios.

NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo ".- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los Ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo" y NIC 41 "Agricultura".- Plantas productoras.

Esta enmienda modifica la información financiera en relación a las "plantas portadoras", como vides, árboles de caucho y palma de aceite. La enmienda define el concepto de "planta portadora" y establece que las mismas deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que se entiende que su funcionamiento es similar al de fabricación. En consecuencia, se incluyen dentro del alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41. Los productos que crecen en las plantas portadoras se mantendrá dentro del alcance de la NIC 41. Su aplicación anticipada es permitida.

NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas".- Cambios en los métodos de disposición.

Esta enmienda principalmente menciona que cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenimiento para la venta dejará de ser clasificado como mantenido para la venta, así también cualquier activo no corriente que no cumpla los criterios de mantenimiento para la distribución dejará de ser clasificado como mantenido para la distribución, establece además el método de valoración cuando estos cambios de reconocimiento ocurren. Se permite su aplicación anticipada.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENAS S.A. CONSTRUINVISAS

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares)

NIIF 7 "Instrumentos financieros".- Revelaciones: Contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este periodo puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del periodo para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

NIIF 11 "Acuerdos conjuntos".- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a cómo contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los Importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con Instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los Instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: mercado, crédito, financieros y liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado**.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un Instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los Instrumentos financieros no van a presentar afectaciones por el riesgo de mercado.
- **Crédito**.- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un Instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está no está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras.
- **Financieros**.- Al 31 de diciembre del 2016, los pasivos corrientes representan el 46.93% con relación a los pasivos totales. El capital de trabajo se presenta positivo en US\$145,281 y el índice de liquidez es de 1.14.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISIA

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares)

- **Liquidez.** - Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones.

Otras cuentas por cobrar. - En este grupo contable se registra los derechos de cobro a deudores originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el deudor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Provisión para cuentas incobrables. - Es reconocida con cargo a resultados del año con el propósito de cubrir posibles pérdidas que puedan llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes locales, con base a una evaluación de las mismas, realizada conforme a disposiciones tributarias vigentes. El castigo de las cuentas por cobrar a clientes es registrado con débito a la provisión, la diferencia no cubierta por la provisión es contabilizada directamente en los resultados del año.

Existencias. - Los inventarios se valoran al costo promedio o el valor neto de realización. La Compañía adquiere los inventarios necesarios para cada obra o proyecto, en esta circunstancia no presenta saldos de inventarios al cierre del ejercicio económico.

Gastos pagos anticipados. - En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

Propiedades, planta y equipos. - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Activos	Tasas
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33.33%
Vehículos	20%
Equipos, niveles y contenedor	10%

La Gerencia de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Obligaciones con instituciones financieras.- En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (Interés explícito).

Préstamos de accionistas.- En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas (Interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (Interés implícito).

Provisiones por beneficios a empleados.-

Pasivos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- Al 31 de diciembre del 2016 no se ha registrado la jubilación patronal y desahucio; estudio que debió ser realizado por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Dividendos por pagar.- En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

Provisiones.- En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (Incluye costo financiero si aplicare).

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares)

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (Interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (Interés explícito o implícito).

Contratos onerosos.- surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

Impuestos.-

Activos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran los créditos tributarios de Impuesto al valor agregado e Impuesto a la renta, así como los anticipos de Impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por Impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por Impuesto al valor agregado e Impuesto a la renta.

Patrimonio.-

Capital social.- En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- En este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- En este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las utilidades acumuladas (superávit de años anteriores). De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros), publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce Ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de costos y gastos.-

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares)

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Estado de flujos de efectivo.- Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Caja General	1,145	1,035
Bancos, (1)	51,170	4,940
Inversiones a plazo fijo, (2)	<u>254,468</u>	<u>0</u>
Total	<u>306,783</u>	<u>5,975</u>

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Banco Pacifico	48,065	8
Banco Pichincha	2,933	737
Banco Bolivariano	<u>172</u>	<u>4,195</u>
Total	<u>51,170</u>	<u>4,940</u>

(2) Un detalle de las inversiones, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Banco Pichincha Inversión contratada en el mes de octubre del 2016 a una tasa de rendimiento del 4,25% anual, con vencimiento el 4 de enero del 2017.	<u>254,468</u>	<u>0</u>
Total	<u>254,468</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Clientes, (1)	61,651	1,035,453
Anticipos	178,282	147,437
Anticipos a trabajadores	4,284	1,937
Préstamos a terceros, (2)	518,546	12,940
Otros, (3)	<u>73,040</u>	<u>71,323</u>
Total	<u>835,803</u>	<u>1,269,090</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****(Expresados en Dólares)****(1) Un resumen de clientes, fue como sigue:**

	2016	2015
	(Dólares)	
Gobierno Municipal de San Jacinto de Yaguachi	59,286	1,010,790
Consorcio Alcantarillando La Ventura-Babahoyo	2,220	24,518
Otros	<u>145</u>	<u>145</u>
Total	<u>61,651</u>	<u>1,035,453</u>

(2) Un detalle de préstamos a terceros, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Metalking S.A., (a)	500,000	0
Otros	<u>18,546</u>	<u>12,940</u>
Total	<u>518,546</u>	<u>12,940</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2016, consiste en un contrato de mutuo o prestamos celebrado el 9 de julio del 2016, a una tasa de interés del máximo establecido por el Banco Central del Ecuador y con vigencia a un año plazo. Se contrajo un pagare como garantía a favor de Constructora e Inmobiliaria J. Villena S.A. Construinvisa.

(3) Un detalle de otros, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Consorcio Alcantarillando La Ventura-Babahoyo	70,916	70,916
Kleber García	207	207
Wacho Loor	200	200
Otros	<u>1,717</u>	<u>0</u>
Total	<u>73,040</u>	<u>71,323</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****(Expresados en Dólares)****6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO**

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de propiedades, planta y equipos, neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

. . . . MOVIMIENTO

	Saldos al 01/01/16	Adiciones	Bajas/ ventas Transferencias	Saldos al 31/12/16
	 (Dólares)			
Terrenos	5,748,798	0	0	5,748,798
Maquinaria y Equipo	220,089	25,308	(88,000)	157,397
Muebles y Enseres Oficina	3,408	1,899	0	5,307
Equipo de Computación	13,346	2,801	0	16,147
Vehículo	186,377	0	(135,467)	50,910
Equipos-Niveles-Contenedor	<u>0</u>	<u>8,742</u>	<u>0</u>	<u>8,742</u>
Subtotal	6,172,018	38,750	(223,467)	5,987,301
Depreciación acumulada	(<u>137,030</u>)	(<u>38,754</u>)	<u>76,440</u>	(<u>99,344</u>)
Total	<u>6.034.988</u>	(<u>4</u>)	(<u>147.027</u>)	<u>5.887.957</u>

. . . . MOVIMIENTO

	Saldos al 01/01/15	Adiciones	Bajas/ ventas Transferencias	Saldos al 31/12/15
	 (Dólares)			
Terrenos	5,818,798	0	(70,000)	5,74,798
Maquinaria y Equipo	191,950	28,139	0	220,089
Muebles y Enseres Oficina	3,408	0	0	3,408
Equipo de Computación	8,646	4,700	0	13,346
Vehículo	<u>182,521</u>	<u>3,856</u>	<u>0</u>	<u>186,377</u>
Subtotal	6,205,323	36,695	(70,000)	6,172,018
Depreciación acumulada	(<u>72,008</u>)	(<u>65,022</u>)	<u>0</u>	(<u>137,030</u>)
Total	<u>6.277.331</u>	(<u>28.327</u>)	<u>0</u>	<u>6.034.988</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****(Expresados en Dólares)****7. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Banco Amazonas S.A.		
Préstamo contratado el 02 de mayo del 2015, tasa de Interés anual del 11,83% con vencimientos mensuales hasta 01 de enero del 2017.	0	12,659
Banco Pichincha C.A.		
Préstamo contratado el 05 de diciembre del 2016, tasa de Interés anual del 11,83% con vencimientos mensuales hasta 01 de enero del 2017.	100,000	0
Sobregiro bancario	6,888	8,035
Otros	<u>1,023</u>	<u>0</u>
Total	<u>107,911</u>	<u>20,694</u>
Menos: Vencimiento corriente	<u>107,911</u>	<u>20,694</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Proveedores (1)	883,181	874,748
Obligaciones patronales	2,507	1,718
Otros	<u>1,722</u>	<u>2,418</u>
Total	<u>887,410</u>	<u>878,884</u>

(1) Un detalle de proveedores, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Negotarget S.A.	295,767	603,657
Consorcio Alcantarillando La Ventura-Babahoyo	313,600	0
Miranaso S.A.	68,858	59,697
Industrias de Concreto Roca S.A.	24,270	24,663
Tuberías Pacífico S.A.	20,147	0
Otros	<u>160,539</u>	<u>186,731</u>
Total	<u>883,181</u>	<u>874,748</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)****9. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Vacaciones	5,064	3,225
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	2,486	2,794
Décimo tercer sueldo (Bono navideño)	626	752
Fondos de reserva	115	118
Otras obligaciones con empleados	<u>2,706</u>	<u>2,765</u>
Total	10,997	9,654
Participación de trabajadores	<u>5,445</u>	<u>5,025</u>
Total	<u>16,442</u>	<u>14,679</u>

El movimiento de los pasivos corrientes por benéficos a empleados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fue el siguiente:

	2016
	(Dólares)
SalDOS al inicio del año	9,654
Provisiones	13,796
Pagos	<u>(12,453)</u>
SalDOS al final del año	<u>10,997</u>

El movimiento de la provisión por participación a trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2016, fue el siguiente:

	2016
	(Dólares)
SalDOS al inicio del año	3,225
Provisiones	5,445
Pagos	<u>(3,225)</u>
SalDOS al final del año	<u>5,445</u>

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de la utilidad anual, antes del impuesto a la renta para repartirlo entre sus empleados.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****(Expresados en Dólares)****10. IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Retenciones en la fuente, (1)	38,310	29,154
Retenciones de iva	13,997	0
Crédito Tributario	<u>1,426</u>	<u>771</u>
Total	<u>53,733</u>	<u>29,925</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta por pagar(3)	27,238	24,998
Retenciones en la fuente, (2)	7,310	1,371
Retenciones de iva, (2)	<u>4,727</u>	<u>139</u>
Total	<u>39,275</u>	<u>26,508</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan retenciones que han sido efectuadas por clientes de la Compañía correspondiente al período 2016 y en periodos anteriores.

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2016 y que serán canceladas en enero del 2017.

La conciliación de impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	36,298	33,498
Menos:		
Participación de trabajadores en las utilidades	(<u>5,445</u>)	(<u>5,025</u>)
Utilidad después de participación a trabajadores	30,853	28,473
Más:		
Gastos no deducibles	10,569	21,160
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	42	559
Menos:		
Otras rentas exentas	(<u>282</u>)	(<u>3,728</u>)
Base de cálculo para el impuesto a la renta	(<u>41,182</u>)	<u>46,464</u>
22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>9,060</u>	<u>10,222</u>
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA (3)	<u>27,238</u>	<u>24,998</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

El movimiento de Impuesto a la renta por los años 2016 y 2015, fue el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	24,998	47,718
Provisión del año	27,238	24,998
Pagos	(0)	(0)
Compensación, con retenciones en la fuente	(24,998)	(47,718)
Saldos al final del año	<u>27,238</u>	<u>24,998</u>

Para el año 2016, el anticipo de Impuesto a la renta calculado fue US\$27,238 siendo este superior al impuesto a la renta causado US\$9,060. La Legislación tributaria vigente, establece que para liquidar el Impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del Importe entre el Impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, Importe que será considerado como Impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

11. PASIVO FINANCIERO NO CORRIENTE

	2016	2015
	(Dólares)	
Anticipos de clientes, (1)	805,837	507,450
Otros pasivos no corrientes, (2)	<u>376,275</u>	<u>1,044,252</u>
Total	<u>1,182,112</u>	<u>1,551,702</u>

(1) Un detalle de los anticipos de clientes, fue como sigue:

	2016
	(Dólares)
Gobierno Municipal de San Jacinto de Yaguachi	261,427
Metalking	36,960
Venta terreno	<u>507,450</u>
Total	<u>805,837</u>

(2) Un detalle de otros pasivos no corrientes, fue como sigue:

	2016	2015
	(Dólares)	
Miranaso	144,243	312,243
Negotarget S.A.	110,482	17,260
Otros	<u>121,550</u>	<u>714,749</u>
Total	<u>376,275</u>	<u>1,044,252</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)****12. PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Jubilación patronal	3,668	3,668
Indemnización por desahucio	<u>2,929</u>	<u>2,929</u>
Total	<u>6.597</u>	<u>6.597</u>

El movimiento de los pasivos no corrientes por beneficios a empleados por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, fue el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	6,597	0
Provisiones	0	6,597
Pagos	(0)	(0)
Reclasificaciones	(0)	(0)
Saldos al final del año	<u>6.597</u>	<u>6.597</u>

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital autorizado consiste en 800 de acciones de un valor nominal de US\$4.511,05 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: el Eco. Jorge Nicolás Villena Muñoz, de nacionalidad ecuatoriana propietario del 50% de acciones, y la Lcda. Glenda Susana Mejía Montes de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 50% de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2015 el 2 de abril del 2016; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2016, fue presentado el 14 de febrero del 2017.

14. RESERVAS

Legal.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de la reserva legal no alcanza más del 50% del capital social de la Compañía.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

15. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las NIIF", que generaron un saldo acreedor, solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera; utilizando en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las NIIF", que generaron un saldo deudor, podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si lo hubiere.

16. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Ventas 12% - 14% Alquiler Maquinarias	43,734	95,751
Ventas 12% - 14% Construcción	2,962,322	2,280,271
Ventas 0%	13,340	32,742
Intereses	<u>98,857</u>	<u>44,215</u>
Total	<u>3,118,253</u>	<u>2,452,979</u>

17. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Multas empleados	0	3,113
Otras rentas	<u>21,411</u>	<u>615</u>
Total	<u>21,411</u>	<u>3,728</u>

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S.A. CONSTRUINVISA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)****18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Sueldos y salarios	22,933	26,554
Beneficios sociales y aportaciones	17,333	22,462
Honorarios profesionales y Servicios de Terceros	11,700	15,408
Servicios básicos	2,856	3,206
Depreciaciones y amortizaciones	3,102	2,897
Impuestos contribuciones y otros	10,242	16,569
Pagos por otros servicios	33,151	24,363
Pagos por otros bienes	11,819	17,206
Contribución solidaria	1,394	0
Otros	4,318	2,377
Total	<u>118.848</u>	<u>131.042</u>

19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
Comisiones bancarias	6,772	1,468
Sobregiros Ocasionales	4	2,766
Intereses bancarios	0	17,762
Referencias bancarias	<u>0</u>	<u>152</u>
Total	<u>6.776</u>	<u>22.148</u>

20. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (3 de abril del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.