

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
Consortio 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)	
Consortio 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. CONSTRUINVISIA**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)	
<u>Banco Amazonas S.A.</u>		
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
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
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>
<u>Menos:</u> 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
Consortio 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 Pacifico 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)	
Activos por impuesto corriente:		
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>
Pasivos por impuesto corriente:		
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	(5,445)	(5,025)
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	(282)	(3,728)
Base de cálculo para el impuesto a la renta	(41,182)	46,464
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. VILLEN A S.A. CONSTRUINVIS A

**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	<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
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. CONSTRUINVISIA

**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:

	2016	2015
	(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:

	2016	2015
	(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. CONSTRUINVISIA

**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	<u>4,318</u>	<u>2,377</u>
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.