

INFORME FINANCIERO 2016

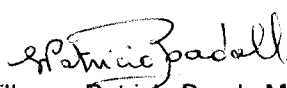
En conformidad a las:
Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

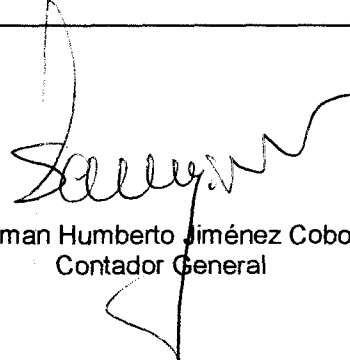
CONTENIDO:

A. Estado de Situación Financiera.....	2
B. Estado de Resultados Integrales	3
C. Estado de Cambios en el Patrimonio	4
D. Estado de Flujos de Efectivo	5
E. Notas a los Estados Financieros.....	6
1. Información general de la entidad	6
2. Bases de preparación de los estados financieros.....	6
3. Políticas de contabilidad significativas	7
4. Determinación de valores razonables	14
5. Administración de riesgos	14
6. Efectivo y equivalentes de efectivo	16
7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	16
8. Inventarios	17
9. Activos y pasivos por impuestos corrientes	17
10. Otros activos corrientes.....	18
11. Propiedades, planta y equipo.....	19
12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20
13. Pagos a y por cuenta de empleados.....	20
14. Obligaciones con instituciones financieras	20
15. Otros pasivos corrientes.....	21
16. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados.....	21
17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	21
18. Patrimonio	21
19. Ingresos de actividades ordinarias.....	22
20. Costo de ventas.....	23
21. Gastos de administración y ventas	23
22. Gastos financieros.....	24
23. Eventos subsecuentes	24

A. Estado de Situación Financiera

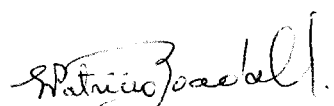
ACTIVOS	Nota	Diciembre 31	
		2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.236	1.620
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	4.848.035	4.225.965
Inventarios	8	892.765	1.579.732
Activos por impuestos corrientes	9	214.524	240.438
Otros activos corrientes	10	2.800	2.800
Total activos corrientes		5.959.360	6.050.555
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	11	291.550	300.283
Total activos no corrientes		291.550	300.283
Activos totales		6.250.910	6.350.838
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	(1.391.581)	(1.972.255)
Pagos a y por cuenta de empleados	13	(108.114)	(76.806)
Obligaciones con instituciones financieras corrientes	14	(746.216)	(21.220)
Pasivos por impuestos corrientes	9	(35.723)	(3.943)
Otros pasivos corrientes	15	(23.341)	(27.329)
Total pasivos corrientes		(2.304.975)	(2.101.553)
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras no corrientes	14	(583.624)	-
Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados	16	(165.291)	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes	17	(1.210.054)	(2.153.340)
Total pasivos no corrientes		(1.958.969)	(2.153.340)
Pasivos totales		(4.263.944)	(4.254.893)
Patrimonio			
Capital social	18	(60.000)	(60.000)
Reservas		(51.125)	(51.125)
Otros resultados integrales		136.374	-
Resultados acumulados		(2.012.215)	(1.984.820)
Total patrimonio		(1.986.966)	(2.095.945)
Total pasivos y patrimonio		(6.250.910)	(6.350.838)

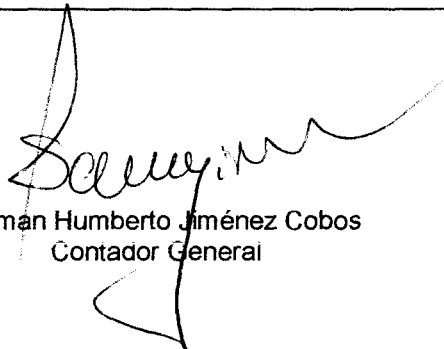

Guillermo Patricio Boada Montalvo
Representante Legal


German Humberto Jiménez Cobos
Contador General

B. Estado de Resultados Integrales

		Diciembre 31	
	Nota	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Ingresos de actividades ordinarias	19	(2.503.395)	(1.828.766)
Costo de ventas	20	<u>1.856.533</u>	<u>894.532</u>
Ganancia bruta		<u>(646.862)</u>	<u>(934.234)</u>
 Gastos de administración y ventas	21	 500.886	 419.602
Gastos financieros	22	<u>79.429</u>	<u>363.139</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		<u>(66.547)</u>	<u>(151.493)</u>
 Menos:			
Gasto por impuesto a las ganancias	9(b)	<u>39.152</u>	<u>38.858</u>
Utilidad neta del periodo		<u>(27.395)</u>	<u>(112.635)</u>
 (Ganancias) pérdidas actuariales		 136.374	 -
Otro resultado integral		<u>136.374</u>	<u>-</u>
 Resultado integral total del año		<u>108.979</u>	<u>(112.635)</u>


Guillermo Patricio Boada Montalvo
Representante Legal

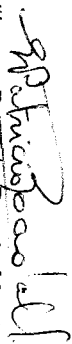

German Humberto Jiménez Cobos
Contador General



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estados financieros individuales y notas
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

C. Estado de Cambios en el Patrimonio

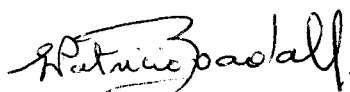
	Capital social	Reservas	Otros resultados: integrales	Resultados acumulados	Total patrimonio
	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)	(en U.S.dólares)
Saldo al 1 de enero de 2015	(60.000)	(51.125)	-	(1.872.185)	(1.983.310)
Resultado del periodo	-	-	-	(112.635)	(112.635)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(60.000)	(51.125)	-	(1.984.820)	(2.095.945)
Saldo al 1 de enero de 2016	(60.000)	(51.125)	-	(1.984.820)	(2.095.945)
Resultado del periodo	-	-	-	(27.395)	(27.395)
(Ganancias) pérdidas actuariales	-	-	136.374	-	136.374
Saldo al 31 de diciembre de 2016	(60.000)	(51.125)	136.374	(2.012.215)	(1.986.966)

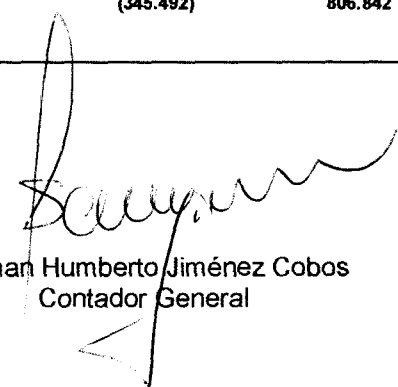

Guillermo Patricia Bada Montaño
Representante Legal


German Humberto Jirfenez Cobos
Contador General

D. Estado de Flujos de Efectivo

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	(en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.710.482	1.404.157
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(697.836)	(248.989)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(893.492)	(264.905)
Intereses pagados	(42.963)	-
Intereses recibidos	-	260
Impuestos a las ganancias pagados	(45.169)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(376.514)	(83.681)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(345.492)	806.842
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	31.661
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(3.013)	(31.661)
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	(3.013)	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Financiación por préstamos a largo plazo	-	310.285
Pagos de préstamos	-	(722.504)
Otras entradas (salidas) de efectivo	348.121	(394.801)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	348.121	(807.020)
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(384)	(178)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año:	1.620	1.798
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año:	1.236	1.620
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	27.395	112.635
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	11.747	6.467
Ajustes por gastos en provisiones	25.930	363.139
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	39.152	39.118
Ajustes por gasto por participación trabajadores	11.744	26.734
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	30.933	-
Cambios en activos y pasivos		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	4.224	(593.568)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(533.779)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(91.861)	196.294
(Incremento) disminución en inventarios	686.966	12.251
(Incremento) disminución en otros activos	(13.239)	690.359
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	73.421	-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	161.103	(55.073)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	21.897	8.486
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(797.137)	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	(3.988)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(345.492)	806.842


Guillermo Pátricio Boada Montalvo
Representante Legal


German Humberto Jiménez Cobos
Contador General

E. Notas a los Estados Financieros

1. Información general de la entidad

Razón social:	CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO (en adelante la compañía).
RUC:	1791713311001
Domicilio principal:	Km 4 1/2 Av. Simón Bolívar S/N y Av. Interoceánica, de la ciudad de Quito de la República del Ecuador.
Forma legal:	Sociedad Anónima.
Constitución:	En la República del Ecuador mediante escritura pública de escisión otorgada el 23 de abril de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 10 de noviembre de 1999; con plazo social de 50 años.
Actividad económica:	Compra venta, construcción, promoción, comercialización de bienes inmuebles.

Estos estados financieros individuales, para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía el 25 de abril de 2017.

2. Bases de preparación de los estados financieros

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la compañía y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2016.

b. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios.

c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de presentación de la compañía y de curso legal en el Ecuador; a menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la unidad monetaria (u.m.) de la República del Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

d. Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y establezca

algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros; en opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos reales finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular; las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. Políticas de contabilidad significativas

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros, y como no corrientes, los de vencimiento superior a ese período.

b. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses; dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

c. Instrumentos financieros

I. Activos financieros no derivados

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan; los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción, en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero; cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y presentados el monto neto en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente; la compañía tiene como activos financieros no derivados las partidas por cobrar.

II. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable, la mayor parte de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses; cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo que se reconocerá como ingreso financiero en el estado de resultados. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables, el deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de su recuperación. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

III. Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible en la fecha de la transacción, en la cual la compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento; posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo; los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

IV. Capital social

El capital social autorizado está compuesto por acciones que son clasificadas como patrimonio.

d. Inventarios

Se encuentran valuados como sigue:

- I. En proceso y terminados: al importe menor entre el costo y el precio de venta menos los costos de terminación y venta; el costo se calcula aplicando el método de *valoración de inventarios promedio*
- II. Importaciones en tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha de los presentes estados financieros.
- III. Materias primas, suministros, herramientas, repuestos y materiales: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

e. Propiedad, planta y equipo

I. Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

Se reconoce como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo de la propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración; cuando partes significativas de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de un elemento de propiedad, planta y equipo, se determina comparando el precio de venta y el valor en libros del activo, que se reconoce en el resultado del periodo.

II. Costos posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los gastos de reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el resultado del periodo en que se producen.

III. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual; la depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedad, planta y equipo se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y disponibles para su uso.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación, para el periodo actual y comparativo:

Partidas	Vida Útil (en años)
Maquinarias y equipo	3 – 35
Vehículos y equipos de transporte	5 – 15
Muebles y enseres	4 – 15
Equipos de computación	2 – 5

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

f. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo

afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce en resultados.

g. Beneficios a empleados

I. Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La obligación de la compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador, el cual establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; esta obligación califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

La compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal y bonificación por desahucio por separado, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un profesional independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales en otro resultado integral.

La administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios pasados realizados por empleados, será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio

remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en la cual los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido en resultados. Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos en resultados. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad.

II. Beneficios por terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

III. Beneficios a corto plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

- a) Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios; se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios; las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración y vacaciones.
- b) Participación de trabajadores: la compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la compañía; este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable antes del impuesto a la renta, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

h. Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la compañía tiene obligaciones presentes legales o asumidas, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa de interés. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Los pasivos contingentes, son obligaciones surgidas a raíz de sucesos pasados, cuya información está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la empresa, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

i. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, costos y gastos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y puedan ser confiablemente medidos; se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos:

- I. Venta de bienes: los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- II. Ingresos por prestación de servicios: los ingresos son reconocidos en la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

Costos y gastos: los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago; se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

j. Ingresos y costos financieros

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida estimada del instrumento financiero.

Los costos financieros están compuestos por intereses en préstamos o financiamientos, que se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido como ingreso o gasto en resultados del periodo, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del estado de resultados, ya sea en otro resultado

integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior; esta evaluación depende de estimaciones y supuestos que pueden involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

- I. Impuesto corriente: se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año; la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la autoridad tributaria al final de cada período.
- II. Impuestos diferidos: es reconocido sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable; es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la ley promulgada a la fecha de reporte.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizados. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Los activos y pasivos por impuesto corrientes son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por la autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

I. Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado a la compañía. Todos los demás

arrendamientos se clasifican como operativos. Las rentas por pagar de arrendamientos operativos se cargan a resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

m. Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del período que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros; los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. Determinación de valores razonables

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

a. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se registra al monto original de la transacción y no superan su valor recuperable; los montos en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; excepto por las cuentas por cobrar a largo plazo.

b. Pasivos financieros

Los montos registrados por préstamos y anticipo se aproximan a su valor razonable, dado que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características; los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5. Administración de riesgos

a. Marco de administración de riesgos

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgos adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgos de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto a los riesgos que enfrenta la compañía.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía hace seguimiento al nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

c. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como precios de productos, tasas de interés, tipo de cambio, etc., produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

Las políticas en la administración de estos riesgos son establecidas por la compañía. Esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

d. Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía son en esa moneda; por lo tanto, la administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

e. Riesgo de tasas de interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La compañía administra este riesgo tratando de asegurar que un alto porcentaje de su exposición a los cambios en las tasas de interés sobre los préstamos y obligaciones financieras se mantenga sobre una base de tasa fija.

f. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, que se origina principalmente en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad y se compone de lo siguiente:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Efectivo en caja	913	1.275
Efectivo en bancos	323	345
Total	1.236	1.620

7. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El resumen de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Deudores comerciales - relacionadas	2.276.065	2.280.289
Estimación para cuentas incobrables (a)	(24.324)	(24.324)
Otras cuentas por cobrar - relacionadas	2.021.541	1.487.762
Pagos anticipados	574.753	482.238
Total	4.848.035	4.225.965

a. El movimiento de la estimación para cuentas incobrables es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Saldo al inicio	24.324	24.324
Estimación del periodo	-	-
Saldo al final	24.324	24.324

8. Inventarios

El resumen de inventarios es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Materia prima y materiales para la construcción	69.213	61.046
Obras inmuebles en construcción para la venta	793.552	1.518.686
Obras inmuebles terminadas para la venta	30.000	-
Total	892.765	1.579.732

9. Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario por IVA	208.507	240.438
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (a)	6.017	-
Total	214.524	240.438
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
A la Administración Tributaria	(35.723)	(3.943)
Total	(35.723)	(3.943)

- a. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre la utilidad gravable. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Utilidad (pérdida) del periodo	78.291	178.227
(-) Participación a trabajadores	(11.744)	(26.734)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	66.547	151.493
(+) Gastos no deducibles	72.415	18.452
Utilidad (pérdida) gravable	138.962	169.945
Tarifa (tasa) de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado - según tarifa	30.572	37.388
Impuesto a la renta causado - impuesto mínimo	39.152	38.858
(=) Gasto (ingreso) por impuesto a la renta corriente	39.152	38.858
(-) Retenciones y pagos anticipados	(45.169)	(38.858)
Crédito tributario por Impuesto a la Renta (a)	(6.017)	-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año precedente, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y es susceptible de devolución; para el periodo 2016 y en adelante se crea la tasa impositiva efectiva (TIE),

mediante la cual se establece la devolución del excedente del anticipo de impuesto a la renta, para contribuyentes que sobrepasen la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio; para acogerse a este beneficio los contribuyentes deben evidenciar que el anticipo pagado sea mayor al impuesto a la renta causado y que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio, que para el año 2016 es de 1,7%, el valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio, el TIE individual se determinará al dividir el anticipo mínimo para el total del ingreso. El anticipo no objeto de devolución se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien sus actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial.

- b. El gasto por impuesto a las ganancias reconocido en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Gasto (ingreso) por impuesto a la renta corriente	39.152	38.858
Gasto por impuesto a las ganancias	39.152	38.858

10. Otros activos corrientes

El detalle de otros activos corrientes es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Garantías entregadas	2.800	2.800
Total	2.800	2.800

11. Propiedades, planta y equipo

El movimiento de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Costo	606.397	627.694
Depreciación y deterioro acumulado (ppe)	(314.847)	(327.411)
Total	291.550	300.283
<u>Clasificación</u>		
Muebles y enseres	6.739	7.020
Maquinaria, equipo e instalaciones	179.296	184.636
Equipo de computación	5.795	3.307
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	99.720	105.320
Total	291.550	300.283

<u>Detalle</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Maquinaria, equipo e instalaciones</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Vehículos y equipos de transporte</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>					
Costo al 01 de enero de 2015	17.945	508.784	28.322	112.000	667.051
Adiciones	357	581	802	-	1.740
Ventas / bajas	(216)	(37.876)	(3.005)	-	(41.097)
Costo al 31 de diciembre de 2015	18.086	471.489	26.119	112.000	627.694
Adiciones	-	228	2.785	-	3.013
Ventas / bajas	(143)	(23.427)	(740)	-	(24.310)
Costo al 31 de diciembre de 2016	17.943	448.290	28.164	112.000	606.397
<u>Depreciación / Deterioro Acumulado:</u>					
Depreciación / Deterioro al 01 de enero de 2015	10.686	316.783	24.720	5.560	357.749
Depreciación	596	7.946	1.097	1.120	10.759
Deterioro	-	-	-	-	-
Ventas / bajas	(216)	(37.876)	(3.005)	-	(41.097)
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2015	11.066	286.853	22.812	6.680	327.411
Depreciación	281	5.568	297	5.600	11.746
Deterioro	-	-	-	-	-
Ventas / bajas	(143)	(23.427)	(740)	-	(24.310)
Depreciación / Deterioro al 31 de diciembre de 2016	11.204	268.994	22.369	12.280	314.847
Valor en libros al 31 de diciembre de 2015	7.020	184.636	3.307	105.320	300.283
Valor en libros al 31 de diciembre de 2016	6.739	179.296	5.795	99.720	291.550

12. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Cuentas por pagar comerciales - no relacionadas	(152.933)	(79.512)
Otras cuentas por pagar - relacionadas	(2.990)	(2.990)
Otras cuentas por pagar - no relacionadas	(320.391)	(177.349)
Anticipos de clientes	(915.267)	(1.712.404)
Total	(1.391.581)	(1.972.255)

13. Pagos a y por cuenta de empleados

El detalle de pagos a y por cuenta de empleados es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Participación a trabajadores	(11.744)	(26.734)
Obligaciones con el IESS	(10.454)	(8.853)
Sueldos y beneficios empleados	(85.916)	(41.219)
Total	(108.114)	(76.806)

14. Obligaciones con instituciones financieras

El detalle de obligaciones con instituciones financieras es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Obligaciones corrientes	(746.216)	(21.220)
Obligaciones no corrientes	(583.624)	-
Total	(1.329.840)	(21.220)
<u>Obligaciones corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales	(746.216)	(21.220)
Total	(746.216)	(21.220)
<u>Obligaciones no corrientes</u>		
Con instituciones financieras no relacionadas locales no corriente	(583.624)	-
Total	(583.624)	-

Acreeedor	Garantía	Tasa	Corriente	No corriente	Total
Banco Pichincha C.A.	De terceros	9,76%	401.499	-	401.499
Banco General Rumiñahui	Inventario	9,76%	329.279	583.624	912.903
Banco Bolivariano C.A.	Sin garantía	11,23%	15.437	-	15.437
Total			746.216	583.624	1.329.840

15. Otros pasivos corrientes

El detalle de otros pasivos corrientes es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Garantías recibidas	(23.341)	(27.329)
Total	(23.341)	(27.329)

16. Obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados

El detalle de obligaciones a largo plazo por beneficios a empleados es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Por jubilación patronal no corriente	(126.073)	-
Por desahucio no corriente	(39.218)	-
Total	(165.291)	-

	<u>Jubilación patronal</u> (en U.S. dólares)	<u>Indemnización por desahucio</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u> (en U.S. dólares)
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2015	<u>103.975</u>	<u>32.399</u>	<u>136.374</u>
Costo laboral por servicios actuales	17.290	5.244	22.534
Costo financiero	4.233	1.300	5.533
Pérdida (ganancia) actuarial	575	275	850
Gasto del período	<u>22.098</u>	<u>6.819</u>	<u>28.917</u>
Valor presente de obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016	<u>126.073</u>	<u>39.218</u>	<u>165.291</u>

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes

El detalle de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar no corriente es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Otras cuentas por pagar no corrientes - relacionadas	(1.210.054)	(2.153.340)
Total	(1.210.054)	(2.153.340)

18. Patrimonio

a. Capital Social

El capital social de la compañía consta de 1.500.000 acciones su valor nominal es de 4 centavos de dólar americano cada una.

b. Un resumen de reservas es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Reserva legal	<u>(51.125)</u>	<u>(51.125)</u>
Total	<u>(51.125)</u>	<u>(51.125)</u>

Reserva legal.- por disposición legal, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

c. Un resumen de otros resultados integrales es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
(Ganancias) pérdidas actuariales	<u>136.374</u>	<u>-</u>
Total	<u>136.374</u>	<u>-</u>

d. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Ganancias acumuladas	(116.841)	(4.206)
Aplicación primera vez de las NIIF	(534.623)	(534.623)
Reserva por valuación (aplicación NEC)	(1.333.356)	(1.333.356)
Ganancia neta del periodo	<u>(27.395)</u>	<u>(112.635)</u>
Total	<u>(2.012.215)</u>	<u>(1.984.820)</u>

19. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se componen de lo siguiente:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Venta local de bienes	(1.068.399)	(195.855)
Prestación de servicios de construcción	<u>(1.434.996)</u>	<u>(1.632.911)</u>
Total	<u>(2.503.395)</u>	<u>(1.828.766)</u>

20. Costo de ventas

El detalle del costo de ventas es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Consumo de inventarios	838.180	521.695
Beneficios a los empleados	611.044	182.532
Depreciaciones	9.432	4.720
Transporte	9.218	2.072
Consumo de combustibles y lubricantes	10.281	5.707
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	2.463	4.067
Mantenimiento y reparaciones	54.419	3.759
Seguros y reaseguros	5.154	-
Impuestos, contribuciones y otros	32.209	16.458
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	8.472	-
Servicios públicos	10.234	37.027
Servicios prestados por contratistas	242.309	105.335
Otros bienes y servicios	23.118	11.160
Total	1.856.533	894.532

21. Gastos de administración y ventas

Un resumen de gastos de administración y ventas es como sigue:

	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Beneficios a los empleados	336.485	283.588
Depreciaciones	2.314	1.747
Promoción y publicidad	1.000	1.798
Transporte	8.882	9.262
Combustibles y lubricantes	714	1.158
Gastos de viaje	78	-
Gastos de gestión	1.521	2.109
Arrendamientos operativos	25.905	25.479
Suministros, herramientas, materiales y repuestos	4.903	5.520
Mantenimiento y reparaciones	5.736	13.794
Impuestos, contribuciones y otros	50.904	41.532
Servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares	28.556	22.999
Servicios públicos	11.876	9.755
Otros bienes y servicios	22.012	861
Total	500.886	419.602

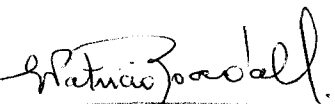
22. Gastos financieros

El detalle de gastos financieros es como sigue:

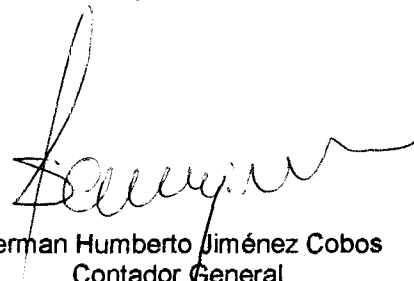
	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Gasto financiero - relacionadas	56.000	-
Gasto financiero - no relacionadas	17.896	363.139
Intereses en obligaciones por beneficios definidos	5.533	-
Total	79.429	363.139

23. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de autorización para su emisión 25 de abril de 2017 en estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes.



Guillermo Patricio Boada Montalvo
Representante Legal



German Humberto Jiménez Cobos
Contador General