Cuenca, 27 de julio de 2017

Arquitecto
Marco Nicolás López Moreno
Gerente General
CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.
Ciudad

De mi consideración:

A continuación, sírvase encontrar el informe de Auditoría Externa – Independiente sobre estados financieros del ejercicio 2.016 de ***CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.,*** entidad no cotizada, preparados de conformidad con un marco de cumplimiento con fines generales.

Vale indicar que según el reglamento sobre Auditoría Externa emitido por la Superintendencia de Compañías publicado en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre de 2016, ***CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.,*** cumple con el monto de activos para estar obligado a someter los estados financieros anuales al dictamen de auditoría externa, por lo que se ha elaborado el presente informe de acuerdo a su requerimiento realizado: por razones administrativas, de control interno de la organización y de cumplimiento con las disposiciones legales.

Cordialmente

Ing. Iván Orellana Osorio (CPA)
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
RENAE 834
Dirección: Av. 24 de mayo No. 777

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016

INDICE:

- Informe del auditor independiente
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujo de efectivo
- Notas a los estados financieros

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de la empresa **CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2.016, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *Fundamentos de la opinión con salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos de la Sociedad expresan la imagen fiel de la situación financiera al 31 de diciembre de 2,016, así como de sus resultados y flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, y han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

El valor de Otras Cuentas Por Cobrar Locales está registrado en el estado de situación financiera con un saldo de $77.017,76 al 31 de diciembre de 2.016. No hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el importe registrado en dicha cuenta contable, por consiguiente, no hemos podido determinar la veracidad de este rubro.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás

responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La dirección es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y demás leyes y reglamentos vigentes en la República del Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libre de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorreción material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y en se consideran materiales si, individualmente o de forma

agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Ing. Iván Orellana Osorio (CPA)
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
RENAE 834
Dirección: Av. 24 de mayo No. 777
Fecha: 25 de abril de 2017

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO
(en dólares americanos)

ACTIVO	2015		2016		Variación 2016 - 2015	Variación %	NOTAS
ACTIVO CORRIENTE	**$1.710.513,89**	**83%**	**$558.483,46**	**54%**	**-$1.152.030,43**	**-67,35%**	
Efectivo y equivalentes	$ 605.088,86	35%	$ 69.198,72	12%	-$535.890,14	-88,56%	**Nota 3**
Clientes locales relacionados	$ 863.646,89	50%	$ 359.227,05	64%	-$504.419,84	-58,41%	**Nota 4**
Clientes locales no relacionados	$ 128.174,97	7%	$ 68.837,75	12%	-$59.337,22	-46,29%	**Nota 5**
Otras cuentas x cobrar relacionadas locales	$ 197,75	0%	$ 0,00	0%	-$197,75	-100,00%	
(-) Provisión cuentas incobrables	$ 0,00	0%	$ 0,00	0%	$0,00	0,00%	
Crédito Impuesto IVA	$ 84.842,90	5%	$ 54.284,33	10%	-$30.558,57	-36,02%	**Nota 6**
Crédito Impuesto Renta	$ 26.812,52	2%	$ 5.185,61	1%	-$21.626,91	-80,66%	**Nota 6**
Arriendos pagados por anticipado	$ 1.750,00	0%	$ 1.750,00	0%	$0,00	0,00%	
ACTIVO FIJO	**$335.141,34**	**16%**	**$467.094,76**	**45%**	**$131.953,42**	**39,37%**	**Nota 7**
Terrenos	$ 262.492,75	78%	$ 397.246,96	85%	$134.754,21	51,34%	
Maquinaria, equipo e instalaciones	$ 9.521,33	3%	$ 10.262,15	2%	$740,82	7,78%	
Vehículos	$ 62.242,53	19%	$ 62.242,53	13%	$0,00	0,00%	
Equipo de Computación	$ 3.908,58	1%	$ 3.908,58	1%	$0,00	0,00%	
Otras propiedades, planta y equipo	$ 2.137,36	1%	$ 2.137,36	0%	$0,00	0,00%	
Depreciación Acumulada	-$5.161,21	-2%	-$8.702,82	-2%	-$3.541,61	68,62%	
ACTIVOS INTANGIBLES	**$5.965,04**	**0,3%**	**$5.638,09**	**0,5%**	**-$326,95**	**-5,48%**	**Nota 8**
Otros activos intangibles	$ 7.806,00	131%	$ 7.806,00	138%	$0,00	0,00%	
Amortización acumulada de activos intangibles	-$1.840,96	-31%	-$2.167,91	-38%	-$326,95	17,76%	
TOTAL INVERSIÓN:	**$2.051.620,27**		**$1.031.216,31**		**-$1.020.403,96**		
Ajustes acumulados revaluaciones P,P y E	**$62.242,53**		**$211.303,95**				

PASIVO

PASIVO CORRIENTE	**$1.747.213,76**	**89%**	**$595.876,29**	**76%**	**-$1.151.337,47**	**-65,90%**	
Proveedores relacionados locales	$1.546.367,41	89%	$116.228,71	20%	-$1.430.138,70	-92,48%	**Nota 9**
Proveedores no relacionados locales	$115.507,29	7%	$305.502,46	51%	$189.995,17	164,49%	**Nota 9**
Préstamos de accionistas o socios	$0,00	0%	$67.253,85	11%	$67.253,85	100,00%	**Nota 10**
Otras cuentas por pagar no relacionados locales	$20.667,47	1%	$23.359,23	4%	$2.691,76	13,02%	**Nota 11**
Obligaciones con instituciones financieras	$6.151,55	0%	$5.782,16	1%	-$369,39	-6,00%	
Participación trabajadores por pagar	$414,80	0%	$13.856,84	2%	$13.442,04	3240,61%	
Obligaciones con el IESS	$16.706,69	1%	$5.996,17	1%	-$10.710,52	-64,11%	**Nota 12**
Otros pasivos por beneficios a empleados	$41.398,55	2%	$57.896,87	10%	$16.498,32	39,85%	**Nota 13**
PASIVO A LARGO PLAZO	**$209.157,32**	**11%**	**$187.530,34**	**24%**	**-$21.626,98**	**-10,34%**	
Préstamos de socios locales	$177.257,51	85%	$177.257,51	95%	$0,00	0,00%	**Nota 14**
Provisiones para jubilación patronal	$22.940,14	11%	$6.425,73	3%	-$16.514,41	-71,99%	**Nota 15**
Provisiones para desahucio	$8.959,67	4%	$3.847,10	2%	-$5.112,57	-57,06%	**Nota 15**
TOTAL PASIVO	**$1.956.371,08**	**95%**	**$783.406,63**	**76%**	**-$1.172.964,45**		

PATRIMONIO

Capital	$50.000,00	52%	$50.000,00	20%	$0,00	0,00%	**Nota 16**
Reserva Legal	$7.262,43	8%	$8.793,35	4%	$1.530,92	21,08%	**Nota 17**
Superavit por revaluación de P, P y E	$62.643,41	66%	$197.397,62	80%	$134.754,21	215,11%	
Utilidad de ejercicios anteriores	$42.907,88	45%	$42.907,88	17%	$0,00	0,00%	**Nota 17**
Pérdida de ejercicios anteriores	$0,00	0%	-$80.376,70	-32%	-$80.376,70	100,00%	**Nota 17**
Resultado del ejercicio	-$67.564,53	-71%	$29.087,53	12%	$96.652,06	-143,05%	
TOTAL PATRIMONIO	**$95.249,19**	**5%**	**$247.809,68**	**24%**	**$152.560,49**		
TOTAL FINANCIAMIENTO	**$2.051.620,27**		**$1.031.216,31**		**-$1.020.403,96**		

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO
(en dólares americanos)

INGRESOS	2015		2016		Variación 2016 - 2015	Variación %	NOTAS
Ventas netas locales tarifa 12%	$ 1.024.552,02	97,06%	$ 1.320.436,40	97,91%	$295.884,38	28,88%	
Ventas netas locales tarifa 0%	$1.402,00	0,13%	$0,00	0,00%	-$1.402,00	-100,00%	
Rendimientos financieros	$13.409,40	1,27%	$6.424,23	0,48%	-$6.985,17	-52,09%	
Otras rentas	$16.195,06	1,53%	$21.823,02	1,62%	$5.627,96	34,75%	
TOTAL INGRESOS	**$1.055.558,48**		**$1.348.683,65**		**$293.125,17**	**28%**	**Nota 18**
C O S T O S	**$677.871,09**		**$764.545,63**		**$86.674,54**	**13%**	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	$381.180,10	56%	$433.467,42	57%	$52.287,32	13,72%	**Nota 19**
Beneficios sociales e indemnizaciones	$115.359,79	17%	$141.022,63	18%	$25.662,84	22,25%	**Nota 19**
Aportes al IESS	$80.980,98	12%	$90.307,88	12%	$9.326,90	11,52%	**Nota 19**
Honorarios profesionales	$0,00	0%	$0,00	0%	$0,00	100,00%	
Jubilación patronal	$11.050,21	2%	$0,00	0%	-$11.050,21	-100,00%	**Nota 20**
Desahucio	$4.694,21	1%	$19.239,75	3%	$14.545,54	309,86%	**Nota 20**
Otros gastos beneficios empleados	$5.830,95	1%	$5.315,00	1%	-$515,95	-8,85%	
Suministros y Materiales	$8.319,79	1%	$0,00	0%	-$8.319,79	-100,00%	
Mantenimiento y reparaciones	$195,74	0%	$0,00	0%	-$195,74	-100,00%	
Depreciación AF	$690,12	0%	$815,31	0%	$125,19	18,14%	**Nota 21**
Deterioro AF	$3.092,04	0%	$0,00	0%	-$3.092,04	-100,00%	
Impuestos, contribuciones y otros	$0,00	0%	$0,00	0%	$0,00	100,00%	
Servicios públicos	$130,55	0%	$0,00	0%	-$130,55	-100,00%	
Pago por otros servicios	$66.346,61	10%	$74.377,64	10%	$8.031,03	12,10%	
UTILIDAD BRUTA	**$377.687,39**		**$584.138,02**		**$206.450,63**		
G A S T O S	**$411.883,38**		**$472.254,70**		**$60.371,32**	**15%**	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	$107.683,40	26%	$139.522,63	30%	$31.839,23	29,57%	**Nota 19**
Beneficios sociales e indemnizaciones	$16.474,87	4%	$14.152,36	3%	-$2.322,51	-14,10%	**Nota 19**
Aportes al IESS	$20.389,57	5%	$30.332,05	6%	$9.942,48	48,76%	**Nota 19**
Honorarios profesionales y dietas	$180.490,87	44%	$202.301,93	43%	$21.811,06	12,08%	**Nota 22**
Otros gastos por beneficios a empleados	$3.140,19	1%	$70,21	0%	-$3.069,98	-97,76%	
Arriendos	$18.030,00	4%	$14.783,17	3%	-$3.246,83	-18,01%	
Mantenimiento y reparaciones	$8.946,72	2%	$6.381,57	1%	-$2.565,15	-28,67%	
Combustibles y lubricantes	$1.632,56	0%	$1.185,17	0%	-$447,39	-27,40%	
Promoción y Publicidad	$7.600,08	2%	$131,58	0%	-$7.468,50	-98,27%	
Suministros y Materiales	$9.658,07	2%	$13.847,53	3%	$4.189,46	43,38%	
Transporte	$2.275,60	1%	$5.063,42	1%	$2.787,82	122,51%	
Pérdida en venta de AF	$779,88	0%	$0,00	0%	-$779,88	-100,00%	
Seguros	$5.517,60	1%	$3.030,20	1%	-$2.487,40	-45,08%	
Gastos de Gestión	$6.017,59	1%	$8.045,39	2%	$2.027,80	33,70%	
Impuestos y contribuciones	$11.955,48	3%	$15.297,40	3%	$3.341,92	27,95%	
Gastos de viaje	$1.749,14	0%	$1.091,58	0%	-$657,56	-37,59%	
IVA que se carga al gasto	$0,00	0%	$67,40	0%	$67,40	100,00%	
Depreciaciones	$2.458,83	1%	$2.726,30	1%	$267,47	10,88%	**Nota 21**
Otras Amortizaciones	$245,06	0%	$326,95	0%	$81,89	33,42%	**Nota 21**
Servicios públicos	$1.706,96	0%	$3.970,79	1%	$2.263,83	132,62%	
Pago por otros bienes y servicios	$5.130,91	1%	$9.927,07	2%	$4.796,16	93,48%	
Utilidad operativa	**-$34.195,99**		**$111.883,32**		**$146.079,31**		
GASTOS FINANCIEROS	**$21.576,07**		**$22.269,75**		**$693,68**	**3%**	**Nota 23**
Gastos e intereses bancario local	$872,22	4%	$2.423,06	11%	$1.550,84	177,80%	
Gastos e intereses pagados terceros no relacionados	$358,08	2%	$0,00	0%	-$358,08	-100,00%	
Gastos e intereses pagados terceros relacionados loc	$20.345,77	94%	$19.846,69	89%	-$499,08	-2,45%	
UTILIDAD NETA	**-$55.772,06**		**$89.613,57**		**$145.385,63**	**261%**	
Gastos no deducibles	$48.229,59		$50.896,42		$2.666,83	5,53%	**Nota 24**
15% participación a trabajadores	$0,00		$13.442,04		$13.442,04	100,00%	
Base Imponible	**-$7.542,47**		**$127.067,95**				
15% trabajadores atribuible a ingresos excentos	$4,94		$0,00				
Amortización de pérdidas de ejercicios anteriores	$0,00		$0,00				
Utilidad Gravable	-$7.537,53		$127.067,95				
Impuesto causado	$0,00		$31.766,99				
Anticipo Determinado	$11.792,47		$13.786,09				
Anticipo Pagado	$0,00		$0,00				
Anticipo pendiente de pago	$0,00		$0,00				
Retenciones del ejercicio	**$20.292,37**		**$23.926,17**				
Crédito tributario IR	**$18.307,62**		**$26.812,52**				
Pago de impuestos	**$0,00**		**$0,00**				
Saldo a Favor de la empresa	**-$26.807,52**		**-$5.185,61**				

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

FLUJO DE LA OPERACIÓN			**-515.053,26**
FUENTES DE OPERACIÓN		**$ 938.977,52**	
Clientes locales relacionados	$ 504.419,84		
Clientes locales no relacionados	$ 59.337,22		
Otras cuentas x cobrar relacionadas locales	$ 197,75		
Crédito Impuesto IVA	$ 30.558,57		
Crédito Impuesto Renta	$ 21.626,91		
Depreciación Acumulada	$ 3.541,61		
Amortización acumulada de activos intangibles	$ 326,95		
Proveedores no relacionados locales	$ 189.995,17		
Préstamos de accionistas o socios	$ 67.253,85		
Otras cuentas por pagar no relacionados locales	$ 2.691,76		
Participación trabajadores por pagar	$ 13.442,04		
Otros pasivos por beneficios a empleados	$ 16.498,32		
Resultado del ejercicio	$ 29.087,53		
USOS DE OPERACIÓN		**$ 1.454.030,78**	
Proveedores relacionados locales	$ 1.430.138,70		
Obligaciones con instituciones financieras	$ 369,39		
Obligaciones con el IESS	$ 10.710,52		
Glosa IR 2013 SRI	$ 12.812,17		
FLUJO DE INVERSION			**$ (740,82)**
FUENTES DE LA INVERSION		**$ -**	
USOS DE INVERSION		**$ 740,82**	
Maquinaria, equipo e instalaciones	$ 740,82		
FLUJO DE FINANCIAMIENTO			**$ (20.096,06)**
FUENTES DE FINANCIAMIENTO		**$ 1.530,92**	
Reserva Legal	$ 1.530,92		
USOS DE FINANCIAMIENTO		**$ 21.626,98**	
Provisiones para jubilación patronal	$ 16.514,41		
Provisiones para desahucio	$ 5.112,57		
FLUJO NETO DE EFECTIVO			**$ (535.890,14)**
SALDO INICIAL DE CAJA			$ 605.088,86
SALDO FINAL DE CAJA			**$ 69.198,72**

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DETALLES	Capital	Superavit por revaluación	Reserva legal	Resultado del ejercicio	Resultado de Ejercicios Anteriores	TOTAL
Saldo del Patrimonio 31/12/2015	$ 50.000,00	$ 62.643,41	$ 7.262,43	$ -67.564,53	$ 42.907,88	**$ 95.249,19**
Transferencia de resultados 2015				$ 67.564,53	$ -67.564,53	**$ -**
Glosa IR 2013 SRI				$ -12.812,17		**$ -12.812,17**
Reavalúo valor predial		$ 134.754,21				**$ 134.754,21**
Resultados del 2016				$ 89.613,57		**$ 89.613,57**
Registro deuda 15% utilidades				$ -13.442,04		**$ -13.442,04**
Registro deuda Impuesto a la Renta				$ -31.766,99		**$ -31.766,99**
Registro anticipo IR				$ -13.786,09		**$ -13.786,09**
Registro reserva legal			$ 1.530,92	$ -1.530,92		**$ -**
Saldo Patrimonio 31/12/2016	**$ 50.000,00**	**$ 197.397,62**	**$ 8.793,35**	**$ 16.275,37**	**$ -24.656,65**	**$ 247.809,69**

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.
ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS AL 31/12/2016

Saldo Inicial de ganacias retenidas al 31/12/2015	-$ 24.656,66
Glosa IR 2013	-$ 12.812,17
Resultado del 2016	$ 89.613,57
Anticipo impuesto a la renta	-$ 13.786,09
Participación trabajadores	-$ 13.442,04
Impuesto a la renta	-$ 31.766,99
Reserva legal	-$ 1.530,92
Saldo final de ganacias retenidas al 31/12/2016	**$ (8.381,30)**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Diciembre 31, 2.016

Nota.- 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑIA:

CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA., fue constituida mediante escritura pública, celebrada el 28 de julio de 2.008, ante el Notario Público Segundo Suplente del Cantón Cuenca, Dr. Eduardo Cobo Castro, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón, con fecha 21 de agosto del mismo año. Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Av. Paucarbamba 5-120, en la parroquia Huaynacapac, en la ciudad de Cuenca en Ecuador. Su objeto social es la planificación y construcción de obras civiles, viales, sanitarias, urbanizaciones, lotizaciones, casas, edificios de propiedad horizontal o no, así como su comercialización y actividades conexas, con la utilización de tecnología, herramientas y maquinaria propia o arrendada. Además, podrá importar o exportar bienes relacionados con su actividad principal, comercializarlos, arrendarlos, transferirlos. En miras al cumplimiento de su objeto podrá intervenir en todo tipo de concursos y celebrar todos los actos y contratos permitidos por el ordenamiento jurídico del estado, con personas jurídicas de derecho privado o público. Tendrá una duración de veinte años, esto es hasta julio de 2.028.

Nota.- 2 RESUMEN DE LAS POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros de **CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.**, corresponden al 31 de diciembre del año 2.016.

Bases de Presentación de los estados financieros:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB - International Accounting Standard Board), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida en la Resolución 06 Q.ICI.004, del 20 de agosto de 2.006.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en estas notas, han sido expresadas en dólares estadounidenses, que es la monea de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2.000. La contabilidad se lleva por el sistema de partida doble y en idioma castellano.

Usos de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el periodo.

Empresa en Marcha:

Los presupuestos y proyecciones de la compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **CONSTRUCTORA LÓPEZ GUILLÉN CIA. LTDA.,** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

POLÍTICAS CONTABLES

1.- Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros

La NIIF 9 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable.

a) Efectivo y equivalentes al efectivo.- se compone de los saldos de dinero en efectivo, depósitos a la vista de gran liquidez que se mantienen para cumplir con los compromisos de pago. Se reconoce como Activo Financiero (Caja – Bancos) que se origine de un acuerdo de venta de servicios y bienes y cuando tiene derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte de los clientes. Estos activos financieros se valorizan a su valor razonable al reconocimiento inicial.
b) Documentos y cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable, pudiendo variar por la perdida por deterioro. Las facturas por cobrar se emiten a corto plazo, principalmente a instituciones o empresa que necesitan 10 días para emitir retenciones con los pagos respectivos, los importes de las cuentas por cobrar no aplican intereses cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito mencionadas. La ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) permite hacer una reserva del 1% por cuentas incobrables considerando el saldo de las cuentas por cobrar a clientes correspondientes únicamente al ejercicio declarado, la determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 5.4.1 y 5.5.1 NIIF 9, utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio 8costo amortizado); los castigos de cartera se reversan contra la provisión esto en concordancia con lo establecido en el párrafo 22 de la NIC 18.

1.2 Pasivos Financieros

La NIIF 9 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registros al costo amortizado.

a) Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: se reconocen como tales los proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo.

2.- Propiedad. Planta y equipo

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16 se reconoce como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentra clasificado de acuerdo con su naturaleza y comprenden: edificios e instalaciones, terrenos, vehículos y equipo en general, están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición menos la depreciación acumulada y el aporte acumulado por deterioro, si lo hubiera. Posteriormente se incluyen todos los valores generados por revalúo.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida se los registra contra resultados del periodo en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación.- la depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del periodo en que ocurran.

Al término de cada periodo, la administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes en cumplimiento del párrafo 61 de la NIC 16.

La depreciación de los activos se realizará de acuerdo con la naturaleza de los bienes y a la duración de su vida útil y sin valor residual.

- Edificios 5% anual.
- Instalaciones, maquinaria, equipos y muebles 10% anual.
- Vehículos, 20% anual.
- Equipo de cómputo y software 33 % anual.

3.- Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del

ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales.

4.- Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimientos y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y,
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

5.- Principio de reconocimiento de resultados

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados; los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC – 1.

6.- Administración de Riesgos

Los factores de riesgo financiero corresponden a las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgos, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riego de precio), riego de crédito y riesgo de liquidez.

a) Riesgo de Crédito.- el riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito con la compañía y que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y en las cuentas por cobrar a clientes.
b) Riesgo de Mercado.- Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.
c) Riesgo de liquidez.- es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros, que son liquidados

entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. Esta empresa monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrirse operaciones.

Nota 3.- **CAJA – BANCOS.** -

Las cuentas de efectivo a diciembre 31 de 2.016 son expresadas en dólares de acuerdo con el siguiente cuadro:

FICHA CONTABLE

ELEMENTO DEL BALANCE: EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

FECHA DE CORTE: 31/12/2016

NORMA A SER APLICADA:

NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación, NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición: NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar.

ASPECTOS DE MEDICION:

Los saldos de caja, bancos e inversiones temporales deben representar los recursos de disponibles, valorados a tipo de cambio del cierre para el caso de moneda extranjera.

Detalle de la cuenta	Saldo en Libros	Tipo de Moneda	Valor
Caja	$ 58.418,19	dólar	$ 58.418,19
Bancos	$ 10.780,53	dólar	$ 10.780,53
Total	**$ 69.198,72**		**$ 69.198,72**

Caja				**$**	**10.780,53**
Caja chica	$	10.109,30	93,77%		
Caja chica Mendez	$	604,40	5,61%		
Caja chica El Valle	$	37,94	0,35%		
Caja Chica Gualaceo	$	28,89	0,27%		
TOTAL EFECTIVO				**$**	**10.780,53**

Bancos				**$**	**58.418,19**
Cooperativa de Ahorro y Crédito JEP	$	45.263,48	77,48%		
Banco del Pichincha Cta. Cte.	$	13.154,71	22,52%		
TOTAL BANCOS:				**$**	**58.418,19**

Nota 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS.-

Las cuentas y documentos por cobrar locales con partes relacionadas se detallan a continuación:

FICHA CONTABLE

ELEMENTO DEL BALANCE: CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES RELACIONADAS
FECHA DE CORTE: 31/12/2016

NORMA A SER APLICADA: NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF Instrumentos Financieros.

ASPECTOS DE MEDICION: Valor razonable (valor recuperable)

Cuentas	Valor	Peso
Anticipo proveedores	$ 167.348,19	46,59%
Otras cuentas por cobrar locales	$ 77.017,76	21,44%
Reembolsos JEP	$ 60.076,63	16,72%
Documentos y cuentas por cobrar clientes	$ 54.784,47	15,25%
Total:	**$ 359.227,05**	**100,00%**

Los anticipos a proveedores se desglosan como sigue:

Anticipo a proveedores			**$ 167.348,19**
NICOLAS LOPEZ MORENO	$ 155.695,61	93,04%	
DIEGO LOPEZ MORENO	$ 7.310,60	4,37%	
FELIPE LOPEZ MORENO	$ 4.341,98	2,59%	
TOTAL ANTICIPO A PROVEEDORES:			**$ 167.348,19**

El valor de $60.076,63 por reembolsos a la Cooperativa de Ahorro y Crédito Juventud Ecuatoriana Progresista JEP se origina porque al cierre del ejercicio no se reembolsaron todas las facturas del año 2.016.

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes se presentan con el siguiente detalle:

Cuentas y documentos por cobrar relacionados			**$ 54.784,47**
COOPERATIVA JEP LTDA	$ 35.090,88	64,05%	
ARQ. MARCO NICOLAS LOPEZ MORENO	$ 11.118,35	20,29%	
LOPEZ GUILLÉN MARCO ABDON	$ 5.013,13	9,15%	
LOPEZ MORENO FELIPE ALEJANDRO	$ 3.562,11	6,50%	
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:			**$ 54.784,47**

El valor de las otras cuentas por cobrar por $77.017,76 no ha podido ser verificado en el transcurso del presente trabajo.

Nota 5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS.-

FICHA CONTABLE

ELEMENTO DEL BALANCE: CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES NO RELACIONADOS
FECHA DE CORTE: 31/12/2016

NORMA A SER APLICADA: NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, NIIF Instrumentos Financieros.

ASPECTOS DE MEDICION: Valor razonable (valor recuperable).

Cuentas	Valor	Peso
Documentos y cuentas por cobrar clientes	$ 26.360,75	38,29%
Anticipo a proveedores	$ 22.064,23	32,05%
Otros anticipos entregados	$ 11.893,99	17,28%
Pago semanal de jornales	$ 5.853,41	8,50%
Gutierrez Peralta Felipe	$ 2.665,37	3,87%
Total:	**$ 68.837,75**	**100,00%**

El 97,8% del valor de $26.360,75 por documentos y cuentas por cobrar a clientes locales no relacionados corresponde al Sr. Rómulo Marcelo Garzón Vera.

El valor de $22.064,23 por anticipos a proveedores, se muestra como sigue:

Anticipo a proveedores			**$**	**22.064,23**
YEPEZ SAETEROS LILIANA CAROLINA	$ 10.271,00	46,55%		
PERALTA GUTIERREZ JUAN DIEGO	$ 3.200,00	14,50%		
MOSCOSO ULLAURI JORGE FRANCISCO	$ 1.978,57	8,97%		
DEFAZ MERCHAN NELSON ARNALDO	$ 1.400,00	6,35%		
OTROS	$ 5.214,66	23,63%		
TOTAL ANTICIPO A PROVEEDORES:			**$**	**22.064,23**

La empresa no considera ningún valor por provisión de cuentas incobrables.

Nota 6.- CRÉDITO TRIBUTARIO IVA Y RENTA.-

El crédito tributario de IVA se compone de $302,14 por adquisiciones con tarifa distinta de cero y $52.912,88 por las retenciones que le han efectuado a la empresa durante el año 2.016, dando un total de crédito tributario por $53.215,02 según la declaración de IVA del mes de diciembre. El estado de situación financiera contempla un saldo de $54.284,33, determinando una diferencia de $1.069,31. En el mes de abril, la empresa considera $2.378,35 menos por crédito tributario, en relación con el valor del mes de marzo.

El crédito tributario de impuesto a la renta se genera por las retenciones que le realizaron a la empresa durante el periodo y por el crédito tributario de años anteriores, en base al siguiente detalle:

Anticipo del impuesto a la renta	**$ 13.786,09**
Impuesto a la renta causado	$ 31.766,99
Retenciones en la fuente que le realizaron	$ 23.926,17
Crédito tributario de años anteriores	$ 26.812,52
Crédito tributario IR año 2015:	**($ 5.185,61)**

La empresa calcula el impuesto a la renta causado considerando una tarifa del 25%, a pesar de enviar el anexo de accionistas, partícipes y socios a tiempo, y de que su capital es 100% nacional.

La compañía en su conciliación tributaria paga tanto el impuesto a la renta causado como el anticipo determinado, por lo que duplica el valor pagado.

El crédito tributario de años anteriores difiere en $5, con relación al saldo consignado en el año 2.015.

Nota 7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO.-

Al 31 de diciembre de 2.016 los Activos Fijos fueron clasificados en dos grandes grupos: propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión. Este grupo presenta los siguientes componentes:

		2016	2015	Variación	% Variación
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO					
Vehículos	79%	$ 62.242,53	$ 62.242,53	$ 0,00	0,00%
Maquinaria y Equipo	13%	$ 10.262,15	$ 9.521,33	$ 740,82	7,78%
Equipos de Computación	5%	$ 3.908,58	$ 3.908,58	$ 0,00	0,00%
Otras propiedades de inversión	3%	$ 2.137,36	$ 2.137,36	$ 0,00	0,00%
Total		**$ 78.550,62**	**$ 77.809,80**	**$ 740,82**	**0,95%**
Depreciación Acumulada		-$8.702,82	-$5.161,21	-$3.541,61	**68,62%**
		11,08%	6,63%		
PROPIEDADES DE INVERSIÓN					
Terrenos (a costo)		$ 199.849,33	$ 199.849,33	$ 0,00	0,00%
Terrenos (a valor razonable)		$ 197.397,63	$ 62.643,42	$ 134.754,21	215,11%
ACTIVO FIJO NETO		**$ 467.094,76**	**$ 335.141,34**	**$ 131.953,42**	**39,37%**

En la mayoría de los activos fijos se ha considerado un valor residual para el cálculo de la depreciación.

Las propiedades de inversión, terrenos, fueron valorados a su valor predial afectando el superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN			
Terrenos	**Valor Contable**	**Avalúo Predio**	**Ajuste**
Lote C	$ 32.397,77	$ 27.531,00	$ (4.866,77)
Lote D	$ 32.397,77	$ 27.531,00	$ (4.866,77)
Lote T	$ 30.740,21	$ 26.567,42	$ (4.172,79)
Todos santos	$ 166.957,00	$ 315.617,54	$ 148.660,54
Total:	**$ 262.492,75**	**$ 397.246,96**	**$ 134.754,21**

Nota 8.- ACTIVOS INTANGIBLES.-

Las adquisiciones que ha realizado la compañía de software especializado han sido clasificados como activos intangibles.

ACTIVOS INTANGIBLES

		2016	2015
Software profesional	80%	$ 6.206,00	$ 6.206,00
Software contable	20%	$ 1.600,00	$ 1.600,00
Total		**$ 7.806,00**	**$ 7.806,00**
Amortización Acumulada		-$2.167,91	-$1.840,96
		27,77%	23,58%
ACTIVOS INTANGIBLES NETO:		**$ 5.638,09**	**$ 5.965,04**

Nota 9.- PROVEEDORES POR PAGAR.-

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2.016 se clasifican en relacionadas y no relacionadas, presentando los siguientes saldos:

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LOCALES				**$ 116.228,71**
Cuentas y documentos por pagar	$	104.728,18	90,11%	
Anticipo de clientes	$	11.500,53	9,89%	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LOCALES:				**$ 116.228,71**

El total de los anticipos de clientes corresponde a valores recibidos del Arq. López Guillén Marco Abdón.

Las cuentas y documentos por pagar relacionados locales se muestran como sigue:

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS LOCALES				**$ 104.728,18**
López Guillén Marco Abdón	$	73.052,88	69,75%	
López Moreno Marco Nicolás	$	16.155,39	15,43%	
López Moreno Diego Andrés	$	8.957,35	8,55%	
López Moreno Felipe Alejandro	$	6.562,56	6,27%	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS LOCALES:				**$ 104.728,18**

Los rubros de cuentas por pagar a partes no relacionadas se detallan a continuación:

CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS LOCALES				$ 305.502,46
Mendez Bravo Oswaldo Anibal	$	110.768,45	36,26%	
Pertal Gutierrez Felipe Ernesto	$	73.368,79	24,02%	
Lucero Picón Angel Vinicio	$	24.841,90	8,13%	
Lucero Sisalima Angel Gabriel	$	20.368,47	6,67%	
Importadora Comercial EVERAP Cía. Ltda.	$	14.167,15	4,64%	
Sangurima Jarama Marcos Oswaldo	$	5.915,42	1,94%	
Alvarez Romero María Ximena	$	5.000,00	1,64%	
Vásquez Torres Luis Ricardo	$	4.905,47	1,61%	
Otros	$	46.166,81	15,11%	
TOTAL CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:				**$ 305.502,46**

Nota 10.- PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS LOCALES C/P.-

El Arq. Marco López Guillén otorga un préstamo de corto plazo a la empresa con el fin de cumplir obligaciones relacionadas con su capital de trabajo por un monto de $67.253,85.

Nota 11.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS LOCALES.-

Las otras cuentas por pagar a no relacionadas contienen los valores por retenciones, tanto por impuesto al valor agregado como impuesto a la renta.

OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS		
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	$	9.062,32
Retenciones en la fuente IVA	$	13.395,68
Otras cuentas por pagar no relacionadas	$	901,23
TOTAL:	**$**	**23.359,23**

Los saldos contienen tanto las retenciones realizadas en el mes de diciembre, como valores que quedaron pendientes del mes de noviembre. Las retenciones en la fuente de impuesto a la renta de diciembre ascienden a $11.292,96 y de noviembre $2.096,42, dando una diferencia de $6,30. Las retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado de diciembre ascienden a $7.524,19 y de noviembre $1.538,13.

Nota 12.- OBLIGACIONES CON EL IESS POR PAGAR.-

El valor pendiente con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social asciende a $6.697,65. El estado de situación financiera muestra un valor de $5.996,17, teniendo una diferencia de $701,48.

OBLIGACIONES CON EL IESS		
APORTES IESS	$	5.669,75
FONDOS DE RESERVA	$	429,58
PRÉSTAMOS QUIROGRAFARIOS	$	598,32
TOTAL	**$**	**6.697,65**

Nota 13.- OTROS PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-

Al 31 de diciembre de 2.016, se muestra el siguiente detalle:

OTROS PASIVOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS			$ 57.896,87
Sueldos por pagar	$ 51.720,38	89,33%	
Vacaciones	$ 3.053,71	5,27%	
Décimo cuarto sueldo	$ 2.321,05	4,01%	
Décimo tercer sueldo	$ 801,73	1,38%	
TOTAL OTROS PASIVOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:			**$ 57.896,87**

Nota 14.- PRÉSTAMOS DE SOCIOS L/P.-

Los préstamos de socios corresponden a dos préstamos otorgados por el accionista Arq. López Guillén Marco.

PRÉSTAMOS ACCIONISTAS L/P					
Accionista	**Fecha del crédito**	**Valor del crédito**	**Tasa**	**Plazo**	**Saldo al 31/12/2015**
López Guillén Marco	Abril-2014	$ 140.000,00	11,57%	60 meses	$ 90.305,59
López Guillén Marco	Abril-2015	$ 95.473,00	11,57%	60 meses	$ 86.951,91
Total:		**$ 235.473,00**			**$ 177.257,51**

Durante el año 2.016 no se ha realizado ningún abono a los préstamos.

Nota 15.- PROVISIONES PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO.-

La empresa no realiza estudio actuarial para el año 2.016. La provisión de desahucio disminuye por el reverso de 56 trabajadores y la provisión de jubilación patronal por el reverso de 97 trabajadores, que salen de la compañía en el mes de diciembre.

Ningún trabajador de la compañía tiene 10 o más años de servicio para el año 2.016.

Nota 16.- CAPITAL.-

El capital social de la compañía a diciembre 31 de 2.016 está representado por 5.000 participaciones de diez dólares cada una, de acuerdo con la siguiente distribución:

CAPITAL SOCIAL			
López Guillén Marco	$	20.000,00	40,00%
López Moreno Marco Nicolás	$	10.000,00	20,00%
López Moreno Felipe Alejandro	$	10.000,00	20,00%
López Moreno Diego Andrés	$	10.000,00	20,00%
TOTAL CAPITAL SOCIAL:	**$**	**50.000,00**	

Nota 17.- RESULTADOS ACUMULADOS.-

El estado de ganancias retenidas al 31 de diciembre de 2.016 se muestra a continuación:

CONSTRUCTORA LOPEZ GUILLEN CIA. LTDA.
ESTADO DE GANANCIAS RETENIDAS AL 31/12/2016

Saldo Inicial de ganacias retenidas al 31/12/2015	($ 24.656,66)
Glosa IR 2013	($ 12.812,17)
Resultado del 2016	$ 89.613,57
Anticipo impuesto a la renta	($ 13.786,09)
Participación trabajadores	($ 13.442,04)
Impuesto a la renta	($ 31.766,99)
Reserva legal	($ 1.530,92)
Saldo final de ganacias retenidas al 31/12/2016	**($ 8.381,30)**

La empresa en el año 2.016 carga a resultados de ejercicios anteriores una glosa del Servicio de Rentas Internas por $12.812,17 más multa e intereses por $ 3.578,44.

Además, afecta al patrimonio de la compañía tanto el impuesto a la renta causado y el anticipo del ejercicio.

Nota 18.- INGRESOS.-

Según los estados financieros de la empresa las cuentas de ingresos se reflejan como sigue:

INGRESOS			
Prestación de servicios 12%	$	459.539,67	34,07%
Otros ingresos de actividades ordinarias 12%	$	862.143,57	63,92%
Devoluciones en ventas tarifa 12%	$	(1.246,84)	-0,09%
Otras rentas gravadas	$	5.308,61	0,39%
Rendimientos financieros	$	6.424,23	0,48%
Rentas exentas	$	16.514,41	1,22%
TOTAL INGRESOS:	**$**	**1.348.683,65**	

Las ventas con tarifa diferente a 0% registradas en los mayores contables, y reportadas en los formularios mensuales y en los anexos transaccionales, se muestran como sigue:

VENTAS TARIFA DIFERENTE DE 0%						
Periodo	**Formulario 104**	**ATS**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**	**Declaración vs. ATS**	**Mayor vs. ATS**
Enero	$ 204.525,00	$ 204.525,00	$ 204.525,00	$ -	$ -	$ -
Febrero	$ 71.377,10	$ 71.377,10	$ 71.377,10	$ -	$ -	$ -
Marzo	$ 135.471,96	$ 135.471,96	$ 135.471,96	$ -	$ -	$ -
Abril	$ 169.792,51	$ 169.792,51	$ 169.792,51	$ -	$ -	$ -
Mayo	$ 216.685,56	$ 216.685,56	$ 216.685,56	$ -	$ -	$ -
Junio	$ 74.404,82	$ 74.404,82	$ 74.404,82	$ -	$ -	$ -
Julio	$ 95.445,78	$ 95.445,78	$ 95.445,78	$ -	$ -	$ -
Agosto	$ 46.466,02	$ 46.466,02	$ 46.466,02	$ -	$ -	$ -
Septiembre	$ 62.396,21	$ 62.396,21	$ 62.396,21	$ -	$ -	$ -
Octubre	$ 107.330,75	$ 107.330,75	$ 107.330,75	$ -	$ -	$ -
Noviembre	$ 81.787,73	$ 81.787,73	$ 81.787,73	$ -	$ -	$ -
Diciembre	$ 54.752,96	$ 54.752,96	$ 54.752,96	$ -	$ -	$ -
Total:	**$ 1.320.436,40**	**$ 1.320.436,40**	**$ 1.320.436,40**	**$ -**	**$ -**	**$ -**

Las ventas con tarifa 12% corresponde a servicios por dirección técnica y mano de obra. Las otras rentas gravadas y las rentas exentas son por el reverso de las provisiones de jubilación patronal y desahucio por el retiro de los trabajadores de la empresa, las mismas

que fueron en su momento consideradas como gasto no deducible y deducible respectivamente.

Nota 19.- SUELDOS Y SALARIOS. -

El rubro de sueldos y salarios a diciembre 31 de 2.016 presenta el siguiente detalle:

COSTO DE SUELDOS Y SALARIOS	2016	2015	Variación	% Variación
Sueldos y Salarios	$ 572.990,05	$ 488.863,50	$ 84.126,55	17,21%
Costo Beneficios Sociales	$ 155.174,99	$ 131.834,66	$ 23.340,33	17,70%
Costo IESS (incluye fondos de reserva)	$ 120.639,93	$ 101.370,55	$ 19.269,38	19,01%
TOTAL SUELDOS Y SALARIOS	**$ 848.804,97**	**$ 722.068,71**	**$ 126.736,26**	

Se realizó un análisis comparativo entre el rubro de sueldos y salarios consignado en los roles de pago, y las planillas del IESS. El cuadro comparativo se muestra a continuación:

SUELDOS Y SALARIOS			
Periodo	**Roles**	**IESS**	**Mayor vs. Declaración**
Enero	$ 57.034,09	$ 57.034,10	$ 0,01
Febrero	$ 52.721,90	$ 52.721,94	$ 0,04
Marzo	$ 61.957,09	$ 61.957,12	$ 0,03
Abril	$ 65.086,68	$ 65.086,72	$ 0,04
Mayo	$ 59.521,24	$ 59.521,25	$ 0,01
Junio	$ 64.621,96	$ 64.622,00	$ 0,04
Julio	$ 38.734,89	$ 38.734,86	$ -0,03
Agosto	$ 44.968,80	$ 44.968,86	$ 0,06
Septiembre	$ 38.717,85	$ 38.717,90	$ 0,05
Octubre	$ 38.657,27	$ 38.657,29	$ 0,02
Noviembre	$ 38.774,81	$ 38.774,83	$ 0,02
Diciembre	$ 26.334,97	$ 26.334,97	$ -0,00
Total:	**$ 587.131,54**	**$ 587.131,84**	**$ 0,30**

Los datos anteriores fueron también comparados con los valores declarados en el Anexo bajo Relación de Dependencia. El resultado se muestra a continuación:

	Roles	IESS	RDEP
Sueldos y salarios	$ 587.131,54	$ 587.131,84	$ 587.131,84

La empresa considera dentro de los roles de pago del año 2.016 un valor de $25.648,82 por bono de transporte y $34.481,88 por bono de alimentación, valores considerados como ingresos exentos.

Los gastos por aportes a la seguridad social, según los roles de pago se muestran a continuación:

APORTE PATRONAL			
Periodo	**Roles**	**IESS**	**Mayor vs. Declaración**
Enero	$ 6.929,64	$ 6.929,67	$ 0,03
Febrero	$ 6.405,71	$ 6.405,68	$ -0,03
Marzo	$ 7.527,79	$ 7.527,79	$ 0,00
Abril	$ 7.908,03	$ 7.907,79	$ -0,24
Mayo	$ 7.231,83	$ 7.233,35	$ 1,52
Junio	$ 7.851,57	$ 7.851,38	$ -0,19
Julio	$ 4.706,29	$ 4.713,71	$ 7,42
Agosto	$ 5.463,71	$ 5.469,79	$ 6,08
Septiembre	$ 4.704,22	$ 4.706,41	$ 2,19
Octubre	$ 4.696,86	$ 4.699,04	$ 2,18
Noviembre	$ 4.711,14	$ 4.711,15	$ 0,01
Diciembre	$ 3.199,70	$ 3.199,70	$ 0,00
Total:	**$ 71.336,48**	**$ 71.355,46**	**$ 18,98**

La empresa no realiza retención del impuesto a la renta a ninguno de los trabajadores que laboran bajo relación de dependencia. La compañía reporta en el anexo RDEP una contribución retenida por $1.008,58, la misma que no se refleja en ninguna de las declaraciones mensuales.

Nota 20.- JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2.016 la empresa no cuenta con el informe actuarial para realizar las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La empresa al finalizar el año presenta el retiro de algunos de sus trabajadores, por lo que a pesar de reversar parte de la provisión

por desahucio contra los ingresos gravados, registra un gasto de $19.239,75 por la salida de los mismos.

Nota 21.- DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

La empresa para la depreciación de sus activos fijos considera los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, y un valor residual para cada bien.

	Depreciación acumulada
Saldo al 31/12/2015	$ 5.161,21
Depreciación 2015	$ 3.541,61
Saldo al 31/12/2015	**$ 8.702,82**

La constructora, además, considera 3 años para la amortización de sus activos intangibles, representados por software especializado y contable, por un valor de $326,95 para el año de análisis. Para un software considera 33 años de vida útil.

Nota 22.- HONORARIOS PROFESIONALES.-

El gasto por honorarios profesionales se desglosa como sigue:

HONORARIOS PROFESIONALES		
Dirección técnica	$ 169.955,03	84,01%
Elaboración de planos	$ 13.154,24	6,50%
Honorarios comisiones y dietas	$ 9.923,32	4,91%
Consultorías externas, capacitaciones	$ 3.582,22	1,77%
Atención médica	$ 5.315,00	2,63%
Otros	$ 372,12	0,18%
TOTAL HONORARIOS PROFESIONALES:	**$ 202.301,93**	

Nota 23.- GASTOS FINANCIEROS.-

El rubro de gastos financieros incluye el valor por intereses y los costos de transacción (comisiones, honorarios, tasas, entre otros).

El gasto financiero de terceros relacionados es por los préstamos otorgados por el Arq. Marco López Guillén, socio de la compañía.

GASTOS FINANCIEROS			
Gastos e intereses terceros relacionados locales	$	19.846,69	89,12%
Gastos e intereses bancarios	$	2.423,06	10,88%
TOTAL GASTOS FINANCIEROS:	**$**	**22.269,75**	

Nota 24.- GASTOS NO DEDUCIBLES DE IMPUESTOS.-

La empresa detalla en la declaración del formulario 101 los siguientes valores:

GASTOS NO DEDUCIBLES			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	$	10.858,75	21,33%
Arrendamientos	$	8.783,17	17,26%
Transporte	$	4.663,42	9,16%
Impuesto, contribuciones y otros	$	11.615,85	22,82%
Suministros, herramientas y materiales	$	2.801,51	5,50%
Servicios públicos	$	2.241,83	4,40%
Otros	$	9.931,92	19,51%
TOTAL GASTOS NO DEDUCIBLES:	**$**	**50.896,45**	

Nota 25.- DETERMINACIÓN Y PAGO DEL ANTICIPO AL IMPUESTO A LA RENTA.-

La empresa determinó el anticipo del impuesto a la renta para el año 2.016, considerando los valores establecidos en activo, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles, tal como señala la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA	2017	Anticipo
0.2% de Patrimonio Total	$ 247.809,68	$ 495,62
0.2% de Costos y Gastos deducibles	$ 1.221.615,70	$ 2.443,23
0.4% de Activo	$ 902.908,62	$ 3.611,63
0.4% de Ingresos gravables	$ 1.348.683,65	$ 5.394,73
Total anticipo determinado por la empresa		**$ 11.945,23**

Determinación del valor a cancelar

Retenciones del perído		$ 23.926,17
Primera cuota - Julio 2016	$	-
Segunda cuota - Septiembre 2016	$	-
Saldo a liquidarse - Abril 2017	$	11.945,23
TOTAL:	**$**	**11.945,23**

Las retenciones en la fuente del impuesto a la renta del año 2.016, considerando los mayores contables y el anexo transaccional simplificado, se muestran como sigue:

RETENCIONES DE IR PAGADAS			
Periodo	**ATS**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**
Enero	$ 18,22	$ 18,22	$ -
Febrero	$ 4.112,74	$ 4.112,74	$ -
Marzo	$ 2.758,48	$ 2.758,48	$ -
Abril	$ 1.455,02	$ 1.455,02	$ -
Mayo	$ 3.046,91	$ 2.560,54	$ (486,37)
Junio	$ 3.998,35	$ 3.129,36	$ (868,99)
Julio	$ 2.225,51	$ 2.713,02	$ 487,51
Agosto	$ 1.426,98	$ 1.423,71	$ (3,27)
Septiembre	$ 1.296,47	$ 1.296,47	$ -
Octubre	$ 1.149,63	$ 2.017,48	$ 867,85
Noviembre	$ 847,50	$ 848,11	$ 0,61
Diciembre	$ 1.588,76	$ 1.589,75	$ 0,99
Total:	**$ 23.924,57**	**$ 23.922,90**	**$ (1,67)**

Nota 26.- CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA.-

CONCILIACION DEL IMPUESTO A LA RENTA

	2015	2016
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	**($ 55.772,06)**	**$ 89.613,57**
15% de trabajadores	$ 0,00	$ 13.442,04
(+) Gastos no deducibles locales	$ 48.229,59	$ 50.896,42
UTILIDAD GRAVABLE	**($ 7.542,47)**	**$ 127.067,95**
Impuesto Causado	**$ 0,00**	**$ 31.766,99**
Retenciones en la fuente que le realizaron	$ 20.292,37	$ 23.926,17
Anticipo del impuesto a la renta	$ 11.792,47	$ 13.786,09
Crédito tributario de ejercicios anteriores	$ 18.307,62	$ 26.812,52
Impuesto a Pagar	**($ 26.807,52)**	**($ 5.185,61)**

Anticipo determinado próximo año	**$ 13.786,09**	**$ 11.945,22**
1era cuota	*$ 0,00*	*$ 0,00*
2da cuota	*$ 0,00*	*$ 0,00*
Saldo a liquidarse proximo año	*$ 13.786,09*	*$ 11.945,22*

La empresa calcula el impuesto a la renta causado considerando una tarifa del 25%; además, cancela tanto el impuesto a la renta causado como el anticipo determinado, por lo que duplica el valor pagado.

El crédito tributario de años anteriores difiere en $5, con relación al saldo consignado en el año 2.015.

Nota 27.- CUMPLIMIENTO SOCIETARIO Y RESOLUCIONES.-

A continuación, se detallan las resoluciones de la Junta de Socios durante el año 2.016:

CUADRO ACTAS			
Fecha del acta	**Quorum**	**Resoluciones**	**Firma**
10/4/2016	100%	Aprobación del Informe del Gerente General del año 2015. Aprobación del Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados del año 2015.	Cuenta con todas las firmas.

Nota 28.- CUMPLIMIENTO Y OBSERVACIONES TRIBUTARIAS.-

La revisión tributaria arrojó los siguientes resultados:

IVA EN COMPRAS			
Periodo	**Formulario 104**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**
Enero	$ 2.526,73	$ 2.526,71	$ (0,02)
Febrero	$ 562,61	$ 562,59	$ (0,02)
Marzo	$ 1.501,44	$ 1.501,43	$ (0,01)
Abril	$ 150,00	$ 180,51	$ 30,51
Mayo	$ 16.498,43	$ 16.498,43	$ 0,00
Junio	$ 897,34	$ 897,32	$ (0,02)
Julio	$ 291,42	$ 291,44	$ 0,02
Agosto	$ 148,06	$ 148,07	$ 0,01
Septiembre	$ 536,30	$ 536,32	$ 0,02
Octubre	$ 7.727,64	$ 7.727,63	$ (0,01)
Noviembre	$ 1.392,31	$ 1.392,30	$ (0,01)
Diciembre	$ 7.967,55	$ 7.967,55	$ 0,00
Total:	**$ 40.199,82**	**$ 40.230,30**	**$ 30,48**

IVA EN VENTAS						
Periodo	**Formulario 104**	**ATS**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**	**Declaración vs. ATS**	**Mayor vs. ATS**
Enero	$ 24.543,00	$ 24.543,00	$ 24.543,00	$ -	$ -	$ -
Febrero	$ 8.565,25	$ 8.565,25	$ 8.565,25	$ (0,00)	$ -	$ (0,00)
Marzo	$ 16.256,64	$ 16.256,64	$ 16.256,66	$ 0,02	$ -	$ 0,02
Abril	$ 20.375,10	$ 20.375,10	$ 20.375,09	$ (0,01)	$ -	$ (0,01)
Mayo	$ 26.002,27	$ 26.002,27	$ 26.002,27	$ 0,00	$ -	$ 0,00
Junio	$ 10.416,67	$ 10.416,67	$ 10.416,67	$ (0,00)	$ -	$ (0,00)
Julio	$ 13.362,41	$ 13.362,41	$ 13.362,41	$ 0,00	$ -	$ 0,00
Agosto	$ 6.505,24	$ 6.505,24	$ 6.505,24	$ (0,00)	$ -	$ (0,00)
Septiembre	$ 8.735,47	$ 8.735,47	$ 8.735,48	$ 0,01	$ -	$ 0,01
Octubre	$ 15.026,31	$ 15.200,86	$ 15.026,31	$ 0,00	$ (174,55)	$ (174,55)
Noviembre	$ 11.450,28	$ 11.450,28	$ 11.450,27	$ (0,01)	$ -	$ (0,01)
Diciembre	$ 7.665,41	$ 7.665,41	$ 7.665,43	$ 0,02	$ -	$ 0,02
Total:	**$ 168.904,05**	**$ 169.078,61**	**$ 168.904,08**	**$ 0,03**	**$ (174,55)**	**$ (174,53)**

RETENCIONES DE IVA PAGADAS						
Periodo	**Formulario 104**	**ATS**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**	**Declaración vs. ATS**	**Mayor vs. ATS**
Enero	$ 8.926,98	$ 8.926,98	$ -	$ (8.926,98)	$ -	$ (8.926,98)
Febrero	$ 2.517,09	$ 2.517,09	$ 11.443,47	$ 8.926,38	$ -	$ 8.926,38
Marzo	$ 11.281,38	$ 11.281,38	$ 11.281,38	$ -	$ -	$ -
Abril	$ 6.093,99	$ 6.093,99	$ 4.755,06	$ (1.338,93)	$ -	$ (1.338,93)
Mayo	$ 10.750,46	$ 10.750,46	$ 10.750,46	$ -	$ -	$ -
Junio	$ 13.149,85	$ 13.149,85	$ 13.149,85	$ -	$ -	$ -
Julio	$ 12.883,87	$ 12.883,87	$ 12.883,87	$ -	$ -	$ -
Agosto	$ 6.953,73	$ 6.953,73	$ 6.953,73	$ -	$ -	$ -
Septiembre	$ 5.682,88	$ 5.682,88	$ 5.682,88	$ -	$ -	$ -
Octubre	$ 9.276,87	$ 9.276,87	$ 9.276,87	$ -	$ -	$ -
Noviembre	$ 4.152,69	$ 4.152,69	$ 4.152,69	$ -	$ -	$ -
Diciembre	$ 7.784,95	$ 7.784,95	$ 7.784,95	$ -	$ -	$ -
Total:	**$ 99.454,74**	**$ 99.454,74**	**$ 98.115,21**	**$ (1.339,53)**	**$ -**	**$ (1.339,53)**

RETENCIONES DE IR COBRADAS						
Periodo	**Formulario 103**	**ATS**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**	**Declaración vs. ATS**	**Mayor vs. ATS**
Enero	$ 3.177,08	$ 3.177,09	$ 3.177,01	$ (0,07)	$ (0,01)	$ (0,08)
Febrero	$ 2.656,98	$ 2.657,03	$ 2.657,20	$ 0,22	$ (0,05)	$ 0,17
Marzo	$ 3.608,58	$ 3.608,65	$ 3.608,65	$ 0,07	$ (0,07)	$ -
Abril	$ 2.335,88	$ 2.335,88	$ 2.335,88	$ -	$ -	$ -
Mayo	$ 15.070,12	$ 14.963,72	$ 14.963,72	$ (106,40)	$ 106,40	$ -
Junio	$ 2.641,75	$ 2.641,77	$ 2.641,77	$ 0,02	$ (0,02)	$ -
Julio	$ 3.168,94	$ 3.168,96	$ 3.168,96	$ 0,02	$ (0,02)	$ -
Agosto	$ 1.187,92	$ 1.187,97	$ 1.187,97	$ 0,05	$ (0,05)	$ -
Septiembre	$ 1.638,05	$ 1.638,08	$ 1.638,08	$ 0,03	$ (0,03)	$ -
Octubre	$ 6.358,91	$ 6.358,92	$ 6.358,92	$ 0,01	$ (0,01)	$ -
Noviembre	$ 1.538,42	$ 1.538,45	$ 1.538,45	$ 0,03	$ (0,03)	$ -
Diciembre	$ 7.524,19	$ 7.524,18	$ 7.524,18	$ (0,01)	$ 0,01	$ -
Total:	**$ 50.906,82**	**$ 50.800,70**	**$ 50.800,79**	**$ (106,03)**	**$ 106,12**	**$ 0,09**

RETENCIONES DE IVA COBRADAS						
Periodo	**Formulario 104**	**ATS**	**Mayores**	**Mayor vs. Declaración**	**Declaración vs. ATS**	**Mayor vs. ATS**
Enero	$ 3.808,33	$ 3.808,33	$ 3.808,33	$ -	$ -	$ -
Febrero	$ 2.516,72	$ 2.516,72	$ 2.517,09	$ 0,37	$ -	$ 0,37
Marzo	$ 4.962,12	$ 4.962,12	$ 4.962,12	$ -	$ -	$ -
Abril	$ 1.177,59	$ 1.077,59	$ 1.077,59	$ (100,00)	$ 100,00	$ -
Mayo	$ 20.562,10	$ 20.562,12	$ 20.562,12	$ 0,02	$ (0,02)	$ -
Junio	$ 3.649,69	$ 3.649,69	$ 3.649,69	$ -	$ -	$ -
Julio	$ 2.725,57	$ 2.725,57	$ 2.725,57	$ -	$ -	$ -
Agosto	$ 2.709,84	$ 2.709,84	$ 2.709,84	$ -	$ -	$ -
Septiembre	$ 958,10	$ 958,10	$ 958,10	$ -	$ -	$ -
Octubre	$ 9.150,49	$ 9.150,49	$ 9.150,49	$ -	$ -	$ -
Noviembre	$ 2.096,49	$ 2.096,49	$ 2.096,49	$ -	$ -	$ -
Diciembre	$ 11.292,96	$ 11.292,96	$ 11.292,96	$ -	$ -	$ -
Total:	**$ 65.610,00**	**$ 65.510,02**	**$ 65.510,39**	**$ (99,61)**	**$ 99,98**	**$ 0,37**

Observaciones:

- En el mes de abril, la empresa considera $2.378,35 menos por concepto de crédito tributario de IVA.
- En los meses de mayo y julio existe error en los casilleros de la declaración de IVA, en lo referente a las retenciones de IVA cobradas.
- En el mes de octubre se registran en el ATS notas de crédito por ventas con tarifa distinta de 0%, y no se las calcula el IVA.
- Las retenciones de IVA pagadas se compensan en $8.926,98 entre enero y febrero.

Nota 29.- EVENTOS SUBSECUENTES.-

Entre el 31 de diciembre de 2.016 y la presentación del presente informe no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la entidad pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros y que ameriten su revelación.