

CONARCAS CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. OBJETO DEL NEGOCIO Y ENTORNO ECONOMICO

CONARCAS CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Machala - Ecuador mediante Escritura Pública celebrada en agosto 10 del 2006 e inscrita en el Registrador Mercantil el 15 de marzo del 2007; la misma que fue aprobada por la Intendencia de Compañías de Machala mediante Resolución #07.M.DIC.0028 emitida en enero 22 del 2007. Su actividad principal es la construcción y comercialización de viviendas; y además se dedicará a la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Mediante Escritura Pública de cesión de participaciones por parte de la Sra. María Arichábala Castillo (Cedente) a favor de los Sres. Bolívar Arichábala Delgado y Bolívar Arichábala Castillo (Cesionario); Cambio de denominación y Reforma del estatuto social emitida el 7 de octubre del 2011; y de acuerdo al Acta de Junta Universal Extraordinaria de Socios celebrada el 12 de Septiembre del 2011, se resolvió /autorizar la cesión de 34,729 acciones iguales, acumulativas e indivisibles de \$1.00 cada acción; a favor de los cesionarios Sres. Bolívar Arichábala Castillo 11,026 acciones y para Bolívar Arichábala Delgado 23,703 acciones.

De acuerdo a la Junta Universal Extraordinaria de socios se decidió autorizar el Cambio de denominación de la Compañía **CONARCAS CÍA. LTDA.** Constructora Arichábala Castillo por el de **CONARCAS CÍA. LTDA.**; y aprobar la Reforma del estatuto social de la compañía, autorizando al Gerente y Presidente de la entidad como representantes legales para que procedan a realizar la Escritura Pública de Cesión de participaciones y Cambio de denominación. El cambio de denominación fue autorizado por parte de la Superintendencia de Compañías de Machala mediante Resolución No. SC.DIC. M.11.00494 de septiembre 12 del 2011.

Los accionistas de la entidad decidieron que parte de las ganancias del año 2013 se reinviertan en bienes inmuebles para el año 2014 por \$110,000.00.

De acuerdo a escritura de aumento de capital con fecha 9 de octubre del año 2014, los accionistas de la entidad decidieron aumentar el capital social en \$358,617.00; el mismo que fue realizado mediante capitalización de ganancias retenidas provenientes de los periodos 2008; 2011; y 2012; más la reinversión de las utilidades del año 2013; y la aportación de \$0.78; quedando un capital social legalizado en \$468,863.00; equivalentes a 468,863 participaciones sociales iguales acumulativas e indivisibles a \$1.00 por cada acción. Este aumento de capital fue registrado en el registrador mercantil en Machala en noviembre 25 del 2014.

Durante el año 2015, la compañía ejerció actividades productivas de acuerdo al objeto social principal, esto es la construcción de viviendas, tal como lo demuestran los estados financieros y sus resultados, ha conseguido mantenerse en el mercado a pesar de la competencia.

Desde la fecha de constitución de la entidad hasta el cierre del ejercicio económico del año 2015 no se presentaron inconvenientes en los aspectos administrativos, laborales ni legales, por lo que las actividades de la empresa se desarrollaron dentro de un marco de absoluta normalidad.

La entidad ha cumplido satisfactoriamente con todos sus compromisos con clientes y proveedores de bienes y servicios; y durante el año 2016 se proponen continuar e incrementar las inversiones en la misma actividad o línea de negocios de acuerdo a los objetivos planteados, y la Gerencia estima que obtendrán mejores resultados.

En el año 2016, el sector de la construcción entró en una etapa de recesión por la crisis económica y política del país, las ventas de bienes inmuebles en la entidad declinaron sustancialmente en un 62,37% en relación al año 2015, que ha incidido en los resultados, por tal motivo, la Administración de la entidad tomó la decisión de negociar propiedades de inversión como un terreno y una oficina mediante cruce de pasivos que mantenía con los accionistas de la entidad, lo cual ayudó a mejorar los resultados negativos, considerando que los otros ingresos no operacionales fueron importantes por la ganancia obtenida en las ventas de los bienes inmuebles y un vehículo, obteniendo una utilidad en ventas de propiedades por \$287,368.78; la misma que representó el 55,24% en relación a las ventas totales de bienes inmuebles, habiéndose presentado una pérdida operacional de \$330,036.82 en el periodo 2016 y \$144,312.73 en el año 2015.

Durante el año 2016, se realizó despido de personal por la baja en las operaciones de la entidad, se pagaron liquidaciones al personal de planta y administrativo, con la finalidad de disminuir la carga patronal y la administración decidió controlar ciertos gastos importantes, obteniendo como resultado una disminución en los gastos operacionales en un 37,95% en relación al año 2015.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de la Preparación y Presentación.- Los estados financieros adjuntos de **CONARCAS CÍA. LTDA.**, comprenden los estados de situación financiera, de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 en comparativo al año 2015, los cuales han sido preparados y presentados de conformidad a Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) que han sido adoptadas en Ecuador, y aplicadas de manera uniforme y consistente de un ejercicio a otro.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Efectivo y equivalentes al efectivo – Constituyen aquellos activos financieros líquidos, que se pueden convertir rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días, como fondos disponibles en caja y banco.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activos y pasivos financieros, tales como:

- **Cuentas por Cobrar** – Son contabilizadas al costo, esto es al momento de la negociación de la venta del bien inmueble y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los bienes inmuebles, nota 4.
- **Cuentas y Documentos por pagar** – Son registradas al costo, nota 10, esto es al momento de la negociación de la compra de materiales para la construcción; y de la recepción de prestación de servicios profesionales, que son utilizados para el proceso de construcción de las viviendas.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo – Para efectos del flujo de efectivo, se considera como efectivo y equivalente al efectivo, el disponible de efectivo en cajas y bancos. Al cierre contable del año 2016, constituyen saldos disponibles principalmente en cuentas corrientes en Bancos locales, las mismas que se encuentran registradas a la moneda local que es el dólar norteamericano.

Inventarios – Al costo de adquisición, nota 5, que no excede el valor de mercado, como sigue:

- Materiales para la construcción; están registradas al costo promedio de adquisición.
- Terrenos destinados para proyectos futuros de viviendas; se encuentran registrados al costo específico de adquisición.
- Inventarios de Productos en Proceso; representan costos incurridos para la construcción de viviendas que se encuentran en proceso de terminación.
- Inventario de Producto Terminado; se encuentra contabilizado al costo de adquisición de una vivienda terminada.

Servicios y Otros Pagos Anticipados – Representan anticipos entregados a proveedores de materiales para la construcción y servicios prestados; y valores anticipados a contratistas que son liquidados en función a la facturación del servicio y terminación de la obra.

Activos por Impuestos Corrientes – Constituye el anticipo de impuesto a la renta pagado, el mismo que fue liquidado con el impuesto a la renta determinado por la entidad.

Propiedades, Planta y Equipos, neto – Se presentan contabilizadas al costo razonable menos la depreciación acumulada, nota 8. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles, enseres y equipos de oficina; y para maquinarias y equipos para la construcción; 3 para equipos de computación y software; y 5 para vehículos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimiento y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos se registran directamente en gastos.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumenten significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumenten o extiendan la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos. La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

Cuando se venden o se retiran las propiedades y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de resultados integral.

La Administración de la entidad, ha establecido procedimientos para asegurarse de que sus bienes están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Las propiedades y equipos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros exceda del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta, por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Propiedades de Inversión – Se encuentran contabilizados al costo de adquisición de terrenos destinados para la inversión en la construcción de viviendas; y una edificación adquirida para la institución (Nota 9 a los estados financieros).

Activos Financieros no Corrientes – Representa inversión efectuada en póliza de acumulación mayor a un año, la misma que se encuentra registrada al costo de adquisición; y los intereses ganados y no cobrados son contabilizados como ingresos en el momento en que se generan.

Obligaciones con Instituciones Financieras – Constituyen préstamo recibido por una institución bancaria y sobregiros bancarios obtenidos de diferentes entidades bancarias; y crédito otorgado por una institución financiera mediante la emisión de una tarjeta de crédito. Estas obligaciones contraídas por la compañía se encuentran contabilizadas íntegramente.

Otras Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades – Se contabiliza la provisión disminuyendo la ganancia del ejercicio y se calcula sobre la ganancia contable en que se devenga, el 15% de participación de los empleados, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Pasivos por impuestos corrientes – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente. El impuesto por pagar 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 impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada periodo, la misma que está vigente al 22% de impuesto a la renta desde el año 2013.

Anticipos de Clientes – Se contabilizan al momento de recibir los valores de manera anticipada correspondiente a la entrada entregada por parte de los clientes para futuras ventas de viviendas en los distintos proyectos de inversión.

Transacciones con Partes Relacionadas. - Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 5% de la ganancia neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. En el año 2014, la referida apropiación se realizó en base al límite permitido por la Ley de Compañías.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF - Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIF y cuyos efectos se contabilizaron a partir de enero 1 del 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.07, emitida por la Superintendencia de Compañía el 09 de septiembre del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 566 del octubre 28 del 2011, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias - Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por las ventas de bienes inmuebles, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de las viviendas.

Reconocimiento de Costos y Gastos. - El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan y facturan los bienes inmuebles, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Los ingresos y gastos financieros se registran en los periodos en los cuales se relacionan y se reconocen cuando se devengan.

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes - Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y juicios contables críticos - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES aprobados por la Administración de la entidad, requiere el uso de ciertas estimaciones críticas y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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 finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, efectivo y equivalentes al efectivo están conformados como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Banco	0.00	2,301.61
Caja principal	40.24	0.00
Caja chica	300.00	300.00
Fondos rotativos	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>340.24</u>	<u>2,601.61</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de caja chica representa el fondo asignado para gastos administrativos de la Administración de la Urbanización San Patricio. En el año 2015, se mantuvo en un Banco local una cuenta corriente inactiva desde el año anterior.

Los valores depositados en el fondo de la caja chica y en la cuenta corriente de la institución bancaria se encuentran de libre disponibilidad .

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de activos financieros representan las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	<u>12,518.27</u>	<u>100,665.58</u>

Clientes, al 31 de diciembre del 2016 incluye principalmente saldo por \$8,503.00 (en el año 2015 incluyó \$48,332.87) correspondiente al saldo por cobrar al Sr. Carlos Arévalo Torres, proveniente de la venta de una casa ubicada en la Urbanización San Patricio por un valor total de \$233,275.00 según factura de venta #905 emitida el 31 de diciembre del 2015. A la fecha del presente informe, el saldo de la deuda ha sido cobrado en \$2,000.00.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de inventarios son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Materiales para la construcción	214,115.69	265,106.87
Terrenos	567,256.20	567,256.20
Inventarios de Productos en Proceso	929,389.00	732,722.29
Inventario de Producto Terminado (Vivienda para la venta)	<u>42,000.00</u>	<u>124,500.00</u>
Total	<u>1,752,760.89</u>	<u>1,689,585.36</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta de materiales para la construcción incluye principalmente existencias valorizadas de pisos y cerámicas por \$130,2320.32 (en el año 2015 por \$148,280.51); sanitarios y accesorios por \$44,219.53 (en el año 2015 por \$57,259.87); accesorios hidráulicos y gasfitería por \$12,248.73 (en el año 2015 por \$19,378.83); y herramientas por \$12,827.30.

Terrenos, incluyen compras de bienes inmuebles provenientes de los años 2013 y 2012, que comprenden lotes de terrenos existentes, que aún no han sido utilizados para la construcción de viviendas en distintas urbanizaciones en la ciudad de Machala, tales como mencionamos a continuación:

<u>Vendedor (es)</u> <u>del Bien Inmueble</u>	<u>Fecha de</u> <u>compra</u>	<u>Precio de</u> <u>compra</u>	<u>Dimensiones</u> <u>del Terreno</u>
Sres. María Inés Ugarte, José Ugarte Aguilar e Ing. Fernando Juan Ugarte	Sept./9/2010	\$469,780.00	46,978.36 m2.
Compañía RUPIGI S. A. (Arq. Rodrigo Román R.)	Ene./28/2010	\$ 67,342.77	15,365.20 m2.
Sr. Miguel Ochoa Jaramillo	May./11/2011	<u>\$250,000.00</u>	14,114.64 m2.
Sub-Total al 31 de diciembre del 2012		\$787,122.77	
Sr. Arichábala Castillo Bolívar y Sra. María Bustos	May./6/2013	\$ 40,000.00	800.00 m2.
Sr. Karl Gottfriend Chávez y Sra. Cindy de la A Rivera	Jul./13/2013	\$ 17,476.20	206.40 m2.
Otro terreno		<u>\$ 40,000.00</u>	
Sub-total al 31 de diciembre del 2014 y 2013		\$884,598.97	
Transferencia a Propiedades de Inversión, nota 9		<u>(\$317,342.77)</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2015 y 2016		<u>\$567,256.20</u>	

En junio 30 del 2015, se realizó transferencia de la cuenta de inventarios dos terrenos que habían sido adquiridos en enero 28 del 2010 a la Compañía RUPIGI S. A. por \$67,342.77 de un área total de 15,365.20 m2.; y en mayo 11 del 2011 al Sr. Miguel Ochoa Jaramillo por \$250,000.00 de un área total por 14,114.64 m2., los cuales fueron contabilizados en Propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de inventarios en proceso por \$929,389.00 (en el año 2015 por \$732,722.29) representan costos de 14 viviendas (en el año 2015 fueron 15 viviendas) que se encuentran en proceso de construcción a esa fecha, para lo cual se han incurrido principalmente en costos de avance de obras y acabados en \$445,085.89 y \$291,744.32 (en el año 2015 por \$483,131.63 y \$249,590.66); respectivamente.

Inventarios de Productos Terminados, constituye vivienda terminada que fue recomprada en el año 2013 a un ex-cliente por \$42,000.00. Este bien inmueble de casa será remodelado y destinado para su comercialización, no se encuentra pignorado por préstamos bancarios.

Los inventarios existentes en las bodegas de la entidad se encuentran libres de gravámenes.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de servicios y otros pagos anticipados están conformados, tal como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores, nota 18	75,404.09	75,404.09
Anticipos a contratistas	17,500.00	47,559.38
Varios deudores y valores por liquidar	<u>75,000.00</u>	<u>75,024.40</u>
Total	<u>167,904.09</u>	<u>197,987.87</u>

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de anticipos a proveedores, representan valores entregados a la compañía relacionada SERCORO CÍA. LTDA., por \$75,404.09; en calidad de comisiones pagadas anticipadamente para futuras ventas de bienes inmuebles. A la fecha del presente reporte, estas comisiones anticipadas han sido liquidadas. Durante el año 2016, se contabilizaron con cargo a resultados \$14.85 (en el año 2015 \$67,851.66); correspondiente a comisiones pagadas a la entidad relacionada sobre la intermediación en ventas de bienes inmuebles a favor de la constructora.

Al 31 diciembre del 2016, el saldo de anticipos a contratistas, incluye valores entregados anticipadamente durante el año 2013 al Sr. Bustos Manfred por \$17,500.00; el mismo que fue destinado para la ejecución de distintas obras en la construcción de viviendas. A la fecha del presente informe, este anticipo aún se encuentra pendiente de liquidación en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de varios deudores \$75,000.00; entregado al Sr. Miguel Ochoa Jaramillo para futuras compras de terrenos destinados para la construcción de viviendas. Este anticipo proviene del año 2012, el mismo que a la presente fecha de este reporte se encuentra pendiente de liquidación en su totalidad.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de la cuenta de activos para impuestos corrientes incluye principalmente \$15,731.38 (en el año 2015 por \$25,667.90); correspondiente al saldo del anticipo de impuesto a la renta pagado en los meses de julio y septiembre del año 2016; el mismo que fue determinado en la declaración del impuesto a la renta del año 2015, y liquidado con el impuesto a la renta del año 2016 en abril 27 del 2017. Ver nota 16 a los estados financieros.

En octubre 20 del 2016, mediante solicitud de facilidades de pago presentada al Servicio de Rentas Internas, se obtuvo el financiamiento de la segunda cuota del anticipo de impuesto a la renta del año 2016 por \$7,950.88; por lo cual el ente de control tributario aprobó la facilidad de pago de la obligación tributaria con la cancelación de inmediato del 20%, de acuerdo a crédito #07201632501089065. El valor del anticipo de impuesto a la renta ya ha sido cancelado en su totalidad al SRI.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Durante los años 2016 y 2015, los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto fueron como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	178,243.63	350,330.61
Adquisiciones	0.00	1,343.38
Ventas, netas	(2,381.75)	(104,973.06)
Gasto por depreciación	<u>(28,982.33)</u>	<u>(68,457.30)</u>
Saldos al fin del año	<u>146,879.55</u>	<u>178,243.63</u>

Ventas, netas representa venta de un camión NMR 85H Chasis Cabina Doble por \$16,666.67 más el impuesto al valor agregado de \$2,333.33, por lo cual se reversaron el costo histórico y la depreciación acumulada en \$28,000.44 y \$25,618.69; respectivamente, generándose una ganancia en venta de propiedad y equipo por \$14,284.92. Ver nota 19 a los estados financieros.

Durante el año 2016, se contabilizó con cargo a resultados en costo de ventas y producción por \$26,264.39; (en el año 2015 por \$54,546.57); y en gastos operacionales – administrativos por \$2,717.94 (en el año 2015 por \$13,910.73); el efecto de la depreciación anual de propiedades, planta y equipos.

9. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de propiedades de inversión está conformado, tal como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Terreno de 14,114.64 m2. (Transferido de inventarios)	259,000.00	250,000.00
Terreno de 15,365.20 m2. (Donación)	0.00	67,342.77
Terreno – ferroviaria catastro #30113132007	32,500.00	32,500.00
Edificio 002-P802 – 304 - Plaza del Sol (Vendido)	<u>0.00</u>	<u>76,700.00</u>
Total	<u>291,500.00</u>	<u>426,542.77</u>

El terreno de 14,114.64 m2., denominado Santa María registrado en \$250,000.00, fue adquirido al Sr. Miguel Ocho Jaramillo mediante escritura pública de compra-venta suscrita en mayo 11 del 2011, el mismo que fue transferido de inventarios de terreno en junio 30 del 2015 a la cuenta propiedades de inversión disponible para la negociación y comercialización desde enero del 2016. Ver nota 5 a los estados financieros.

En diciembre 30 del 2016, se contabilizó la entrega del terreno ubicado en San Antonio - Machala, cuyo costo en libros fue de \$67,342.77 con una área total de 15,365.20 m2., mediante escritura pública de dación de pago cedida por parte de la empresa a favor de las cesionarias ex – accionista y de ex – funcionaria en diciembre 21 del 2016, por deudas que se mantenía con las cesionarias en un valor total de \$321,401.70; generándose una utilidad en venta de bien inmueble por \$254,058.93. Ver nota 19 a los estados financieros. Esta negociación fue aprobada por medio del Acta de Junta Universal de socios celebrada en julio 20 del 2016, considerando que el avalúo catastral Municipal fue de \$537,782.00.

El terreno ferroviaria catastro - #30113132007; constituye inversión realizada de un bien inmueble con una dimensión de 240.00 m2, ubicado en la ciudad de Machala, bien inmueble negociado con el Sr. Segundo Saraguro Sánchez a través del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Machala, de acuerdo a escritura de compraventa emitida en junio 11 del 2014 a favor de CONARCAS CÍA. LTDA., por un valor de \$32,500.00; de acuerdo a escritura inscrita en el registrador de la propiedad de Machala en esa misma fecha.

En julio 1 del 2016, se registró la venta de la propiedad de inversión de la oficina PRONOBIS #002-P802 – 304 ubicada en el Edificio Plaza del Sol de Machala, efectuada a los señores Bolívar Amable Arichábala Delgado y Bolívar Patricio Arichábala Delgado por un valor total en venta de \$95,724.93; la misma que fue liquidada con valores adeudados por la entidad a los referidos funcionarios, y cuyo costo fue reversado en \$76,700.00; generándose una utilidad en venta de un bien inmueble por \$19,024.93. Ver nota 19 a los estados financieros.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas y documentos por pagar se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	33,977.73	79,351.73
Otras	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>33,977.73</u>	<u>79,351.73</u>

Proveedores locales incluye principalmente varias facturas por compras de materiales para la construcción y por servicios prestados pendientes de pago al 31 de diciembre del 2016, tales como; a Aditivos para la construcción del Ecuador FIRMOTÉK Cía. por \$6,181.10; a la Sra. Viviana Chávez Cedeño por \$9,543.85; al Sr. José Ajila León por \$3,214.40; a Seguridad Privada y Asesoría Bunker Cía. Ltda. por \$5,958.40; y a la Sra. Ruth Tomalá Moreira por \$2,421.47; (en el año 2015 por \$65,262.23 correspondiente a factura proveniente desde el 25 de abril del 2013 y emitida por la Sra. Katia Cedillo López por servicios de transporte del mismo material). A la fecha del presente reporte, estos saldos han sido cancelados en su totalidad.

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se presentan de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Sobregiros contables	93,312.16	391,319.28
Préstamo bancario, nota 16	76,377.65	149,070.23
Tarjeta de crédito, Diners Club	<u>5,188.30</u>	<u>9,980.68</u>
Total	<u>174,878.11</u>	<u>550,370.19</u>

Al 31 de diciembre del 2016, sobregiros contables incluye principalmente \$46,386.45 (en el año 2015 por \$365,771.18); el cual representa sobregiro contable en la cuenta corriente que mantiene la entidad en la institución bancaria Banco del Pichincha C. A.; el mismo que se origina por la contabilización de cheques girados y no cobrados, presentados como partidas conciliatorias desde diciembre 24 del 2014 hasta diciembre 31 del 2016; a nombre de varios proveedores por compras de materiales para la construcción y servicios prestados recibidos; a nombre de una entidad del estado; y a nombre de accionistas y personas naturales relacionadas de la entidad.

Adicionalmente, al cierre del año 2016, también se presentan sobregiros contables en los Bancos del Pacífico C. A. por \$19,592.35 (en el año 2015 por \$12,516.70); del Produbanco C. A. por \$8,984.33 (en el año 2015 por \$9,291.07); de Machala C. A. por \$18,349.03 (en el año 2015 por \$3,740.33).

Durante los años 2016 y 2015, se contabilizó con cargo a resultados \$1,199.10 y \$2,382.72; correspondiente a intereses financieros devengados por sobregiros bancarios, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de Préstamo bancario representa la porción corriente del saldo de la obligación a largo plazo con el Banco del Pacifico S. A. por \$76,377.65 (en el año 2015 por \$115,654.21); de un préstamo hipotecario común de capital inicial por \$275,000.00 concedido a un plazo de 1080 días, devenga una tasa del 9,7612% de interés anual con vencimientos trimestrales desde septiembre 5 del 2014 hasta agosto 20 del 2017.

Este préstamo bancario a corto plazo se encuentra garantizado con vehículos y maquinaria industrial de propiedad de la entidad, y garantías personales de los accionistas de la empresa. Ver nota 8 a los estados financieros.

Durante los años 2016 y 2015, se registró con cargo a resultados \$20,757.00 y \$22,879.34; por concepto de intereses financieros devengados sobre préstamos bancarios a corto y largo plazo; respectivamente.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de otras obligaciones corrientes son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado , nota 15	4,037.02	25,136.09
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (Convenio, nota 7 a los estados financieros)	7,500.32	0.00
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta y sobre IVA	1,220.41	6,851.90
Impuesto al valor agregado cobrado	2,333.33	0.00
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo	608.07	4,044.82
Décimo cuarto sueldo	3,534.09	7,930.57
Vacaciones	5,762.46	31,817.64
Obligaciones con el IESS	53,666.41	38,475.10
Sueldos por pagar administrativos	4,692.31	8,258.90
Liquidaciones por pagar a ex – empleados	10,549.87	2,607.76
Participación de trabajadores, nota 15	<u>755.64</u>	<u>6,839.57</u>
Total	<u>94,659.93</u>	<u>131,962.35</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de impuesto a la renta causado representan el 22% determinado sobre la ganancia tributable considerando los gastos no deducibles, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de vacaciones incluyen valores pendientes de liquidar por \$5,762.46 y \$31,817.64; respectivamente, correspondiente a vacaciones no gozadas del personal y que han sido canceladas parcialmente a esas fechas y a la presente fecha del referido reporte.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de obligaciones con el IESS incluye principalmente provisiones de aportes patronal e individual por \$7,150.22 y \$6,052.90 (en el año 2015 por \$11,616.93; y \$9,769.79) descontados a los empleados, respectivamente; y registro de dividendos por pagar de préstamos hipotecarios descontados a los trabajadores que mantienen obligaciones con el IESS por \$36,484.43 (en el año 2015 por \$12,142.14). A la presente fecha de éste informe, las referidas obligaciones con el IESS, no han sido canceladas en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de participación de trabajadores representan el 15% sobre la ganancia contable determinada entre los ingresos por ventas de bienes inmuebles menos los costos y gastos asociados al ingreso, de acuerdo a lo establecido en el Código Laboral.

13. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas por pagar diversas/relacionadas, se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Bolívar Amable Arichábala Delgado, Accionista	0.00	75,228.78
María Verónica Arichábala Castillo, Ex – Accionista	33,145.23	23,135.23
Bolívar Arichábala Delgado, Varios acreedores	0.00	37,011.83
Bolívar Patricio Arichábala Castillo, Varios acreedores	<u>55,888.35</u>	<u>0.00</u>
Total	<u>89,033.58</u>	<u>135,375.84</u>

Ex - Accionista, representa saldos de préstamos recibidos de la Sra. María Verónica Arichábala Castillo durante el año 2016 por \$10,010.00 y provenientes de años anteriores por \$23,135.23 (hasta el año 2015 por \$23,135.23); valores recibidos para cubrir costos y gastos operativos, los cuales no devengan interés y ni tienen plazo de vencimiento establecido. A la presente fecha del referido reporte, estos saldos han sido cancelados parcialmente en \$5,000.00.

Varios acreedores, representa saldos de préstamos concedidos por el accionista principal Sr. Bolívar Arichábala Castillo a favor de la empresa, para capital de trabajo y cubrir necesidades económicas de la entidad por un valor total de \$55,888.35. Dicho saldo no devenga interés ni tampoco tiene plazo de vencimiento establecido, el mismo que a la presente fecha se han realizado pagos parciales en \$13,337.53.

14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, anticipos de clientes equivalentes al 75,18% (en el año 2015 al 27,40%) del total de pasivos, representan valores recibidos y depositados en la cuenta corriente que mantiene la compañía en el Banco del Pichincha C. A., provenientes de los abonos y pagos que realizan los clientes para futura compra-venta de bienes inmuebles. Dichos anticipos constituyen cuotas para reservación de las casas, el 30% de entrada sobre el total de las viviendas financiadas directamente por la constructora; y el 70% de los importes recibidos por el financiamiento entre los clientes y las instituciones financieras, bancarias y con el BIESS para la cancelación de las casas vendidas.

A la fecha de este reporte (abril 24, 2017), anticipos recibidos de clientes no han sido liquidados en un 100%; sin embargo, a esa fecha la constructora realizó a los clientes devolución de los valores recibidos anticipadamente por un total de \$35,500.00; (en abril 15 del 2016 por \$1,615.00) debido a que se retiraron por diferentes situaciones.

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de anticipos recibidos de clientes incluye \$177,728.78 (en julio 31 del 2015 \$10,000.00); correspondiente a valores recibidos en mayo 24 del 2016 por \$105,000.00 y en diciembre 8 del 2016 se reclasificó saldo por \$62,728.78 a favor de uno de los accionistas de la entidad.

15. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La provisión del impuesto a la renta de la compañía ha sido constituida de acuerdo a la tasa del 22% en los años 2016 y 2015 sobre la ganancia tributable. La determinación del impuesto a la renta a pagar para dichos periodos es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Ganancia antes de participación de trabajadores	5,037.63	45,597.13
Menos: Participación de trabajadores, nota 12	<u>755.64</u>	<u>6,839.57</u>
Base para el cálculo del impuesto a la renta.	4,281.99	38,757.56
Más: Gastos no deducibles y otras deducciones	<u>14,068.11</u>	<u>75,497.41</u>
Ganancia tributable	18,350.10	114,254.97
Porcentaje de impto. a la rta. (sobre Ganancia tributable)	22%	22%
Impuesto a la renta causado, nota 12	4,037.02	25,136.09
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	(17,720.79)	(27,067.90)
Más: Saldo pendiente de pago	1,989.41	1,400.00
Menos: Retenciones en la fuente practicadas a la compañía	(106.46)	(1,989.41)
Menos: Crédito tributario de años anteriores	<u>(589.41)</u>	<u>0.00</u>
(Saldo a favor del contribuyente) Impuesto a la renta por pagar	<u>(1,293.54)</u>	<u>(589.41)</u>

Las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

La Compañía ha cumplido con las obligaciones tributarias de preparación y pago de las declaraciones de impuestos realizadas al Servicio de Rentas Internas periódicamente.

16. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio neto de los accionistas se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – El capital social de la entidad actualmente está constituido por 468,863 de acciones a valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

En abril 3 del 2014, mediante celebración de Acta de Junta General de Accionistas y de acuerdo a escritura de aumento de capital emitida en octubre 9 del 2014, los accionistas decidieron aumentar el capital social de la entidad en \$358,617.00; el mismo que se realizó mediante la capitalización de las ganancias acumuladas de los periodos 2008, 2011 y 2012; de la reinversión de ganancias del año 2013; y la aportación de \$0.78 por parte del Sr. Bolívar Amable Arichábala Delgado, que sumado a los \$110,246; la compañía tiene actualmente como capital social un total de \$468,863.00; que comprende 468,863 acciones o participaciones sociales iguales acumulativas e indivisibles a un valor nominal de \$1.00 cada acción. La escritura de aumento de capital fue registrada en noviembre 25 del 2014, en el Registrador Mercantil en Machala.

Mediante Acta de Junta Universal de socios al de Accionistas celebrada en septiembre 1 del 2015, los accionistas de la empresa, por unanimidad autorizan la cesión de 63,296 participaciones sociales, iguales, acumulativas e indivisibles de un dólar cada uno, correspondiente al 13.5% del capital social de propiedad de la Sra. María Verónica Arichábala Castillo a favor del Sr. Bolívar Patricio Arichábala Castillo, siendo el valor de la indicada transferencia por \$100,000.00.

Reserva Legal – Durante los años 2015 y 2014, se registraron apropiaciones de \$1,362.15 y \$6,884.29; de las ganancias neta después de impuestos de esos periodos. Se registró apropiación del resultado del año 2016 por \$24.50 para la reserva legal.

Resultados Acumulados – Representan las ganancias acumuladas del periodo 2013 por \$142,262.34. Los resultados acumulados de los años 2008, 2011 y 2012 fueron utilizados para aumento de capital social contabilizado y legalizado en octubre 9 del 2014.

En el año 2015, se realizó la transferencia del resultado neto del año 2014 en \$130,801.42; por lo cual el resultado acumulado sería por \$273,063.76; y el resultado del año 2015 fue un neto de \$12,259.32; considerando un ajuste patrimonial de \$1,931.81, siendo el resultado acumulado por \$283,391.27 al 31 de diciembre del 2016.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) – El saldo deudor del resultado acumulado por primera vez de la Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), es producto de un ajuste neto de activos y pasivos presentados en los estados financieros de la entidad en el año 2012 por \$314.71, el mismo que se encuentra contabilizado al 31 de diciembre del 2016.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

El comportamiento de los ingresos de actividades ordinarias - ventas durante los años 2016 y 2015 se presentó como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias:		
Ventas de viviendas (incluye ventas de materiales para la construcción por \$7,530.95 en el 2015)	<u>520,182.63</u>	<u>1,382,217.91</u>

Durante el año 2016, se realizaron ventas de 4 casas (en el año 2015 se vendieron 9 viviendas), originándose una declinación relevante, tanto en el número de casas en 5 viviendas (en el año 2015 disminuyeron 10 viviendas), como en la facturación en ventas por \$862,035.28 (en el año 2015 por \$1,197,833.31), lo cual constituye una disminución significativa del 62,37% (en el año 2015 fue del 52,63% en el número de casas); sin embargo, el margen bruto en ventas en el año 2016 se constituyó en 3,31% (en el 2015 representó el 30,40%).

El efecto de la disminución importante en las ventas del año 2016 en relación el año 2015, se atribuye principalmente a una recesión en el sector de la construcción originó un decremento en los volúmenes de construcción y disponibilidad de viviendas para la venta, ya que en el año 2011 se vendieron 47 casas; en el año 2012 se negociaron 43 viviendas; en el año 2013 se comercializaron 36 casas, en el año 2014 se vendieron 19 viviendas, en el año 2015 se negociaron 9 casas; y finalmente en el año 2016 se comercializaron 4 viviendas; situación que ha tenido incidencia en las facturaciones de ventas en los referidos período 2016.

El comportamiento del costo de producción y ventas durante los años 2016 y 2015, son como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Materiales utilizados o productos vendidos	170,313.31	488,851.87
Sueldos y beneficios sociales	135,919.99	243,639.92
Aportaciones al IESS	23,359.40	41,275.27
Varios costos indirectos	129,553.73	111,512.55
Depreciaciones de propiedades y equipos, nota 8	26,264.39	54,546.57
Otros costos indirectos de fabricación	<u>17,535.68</u>	<u>22,166.94</u>
Total	<u>502,946.50</u>	<u>961,993.12</u>

El costo de producción y ventas del año 2016 se presentó una disminución en \$459,046.62 (en el año 2015 tuvo una fluctuación neta como disminución importante en \$529,227.09); la misma que se constituyó en un 47,74% (en el año 2015 el 35,49%). Esta disminución en el costo de producción y ventas en ambos periodos 2016 y 2015, se atribuyen principalmente a que las ventas disminuyeron sustancialmente, y por lo tanto, la compañía durante dichos periodos utilizó menos materiales por \$318,538.56 (en el año 2015 \$325,414.30) para la construcción de 4 casas vendidas en el año 2016 y de 9 casas vendidas en el año 2015; también disminuyeron costos de sueldos, salarios y beneficios sociales por \$107,719.93 en el año 2016; y varios costos indirectos disminuyeron en \$208,237.79 en el año 2015; respectivamente.

18. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Los gastos de administración y ventas durante los años 2016 y 2015 se presentan como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	175,875.43	286,479.01
Comisiones sobre ventas pagadas a compañía relacionada, nota 6	14.85	67,851.66
Pagos por otros servicios y bienes	10,436.84	27,093.00
Impuestos y Contribuciones	40,574.09	22,068.91
Promoción y Publicidad	8,922.52	14,281.98
Aportes al IESS	27,185.41	49,521.77
Honorarios profesionales, incluye servicios de guardianía	27,944.28	42,101.57
Otros	<u>8,619.92</u>	<u>10,026.99</u>
Total	<u>309,600.33</u>	<u>519,424.89</u>

Los gastos de administración y ventas en los años 2016 y 2015 disminuyeron significativamente en \$209,824.56 y \$271,460.77; respectivamente, equivalente a un 40,40% en el 2016 y a un 34,32% en el 2015, lo cual se atribuye principalmente a disminuciones en el año 2016 en las partidas de sueldos y beneficios sociales por \$110,603.58; y en comisiones sobre ventas por \$67,836.81 pagadas a una entidad relacionada SERCORO CÍA. Ltda. por servicios de intermediación en las ventas de viviendas.

19. OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES

Durante el año 2016, se contabilizó con crédito a Otros ingresos no operacionales, correspondiente a ganancia en ventas de propiedades y equipos por \$287,368.78 (en el año 2015 por \$188,554.73); principalmente en ventas de propiedades de inversión de terrenos Santa Maria y oficina PRONOBIS por \$273,083.86 (en el año 2015 ganancia en ventas de propiedades y equipos; y un bien inmueble por \$188,554.73). Ver notas 8 y 9 a los estados financieros.

20. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 24, 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
