



**DOCONSA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
Junta de accionistas de

Doconsa S.A.

Guayaquil, 27 de marzo del 2017

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Doconsa S.A. (la Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Doconsa S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### Independencia

Somos independientes de Doconsa S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.



Doconsa S.A  
Guayaquil, 27 de marzo del 2017

### **Párrafo de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 9 a los estados financieros, se divulgan los saldos y las transacciones importantes que la Compañía efectúa con compañías relacionadas.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende la Memoria Anual de la Administración, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Memoria Anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de Doconsa S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.



Doconsa S.A  
Guayaquil, 27 de marzo del 2017

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.



Doconsa S.A  
Guayaquil, 27 de marzo del 2017

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ricardo A. Hume Lopez'.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sandra Vargas L.'.


Sandra Vargas L.  
Socia  
No. de Licencia Profesional: 10489

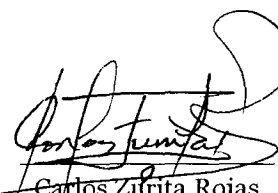
**DOCONSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	51,978	96,432
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	237,969	625,406
Impuestos por recuperar	12	209,681	156,460
Gastos pagados por anticipado	7	165,508	-
Otras cuentas por cobrar		445	445
<b>Total de los activos corrientes</b>		<b>665,581</b>	<b>878,743</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	8	3,604,620	3,156,490
<b>Total de los activos no corrientes</b>		<b>3,604,620</b>	<b>3,156,490</b>
<b>Total activos</b>		<b>4,270,201</b>	<b>4,035,233</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Manuel Romero Morán  
 Presidente Ejecutivo

  
 Carlos Zúrita Rojas  
 Contador

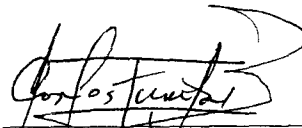
**DOCONSA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras	10	186,076	376,415
Cuentas por pagar a proveedores	11	133,975	1,314
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	-	20
Impuesto a la renta por pagar	12	78,148	90,781
Otros impuestos por pagar		1,100	-
Otras cuentas por pagar		2,847	4,206
<b>Total de los pasivos corrientes</b>		<u>401,246</u>	<u>472,736</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos y obligaciones financieras	10	-	33,243
Impuesto a la renta diferido	12	118,403	122,485
<b>Total de los pasivos no corrientes</b>		<u>118,403</u>	<u>155,728</u>
<b>Total de los pasivos</b>		<u>519,649</u>	<u>628,464</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	13	1,016,140	1,016,140
Reservas		1,296,663	909,801
Resultados acumulados		1,437,749	1,480,828
<b>Total del patrimonio</b>		<u>3,750,552</u>	<u>3,406,769</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>4,270,201</u>	<u>4,035,233</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Manuel Romero Morán  
Presidente Ejecutivo


  
Carlos Zurita Rojas  
Contador

**DOCONSA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Ingresos por arriendo de propiedades	9	1,177,275	1,015,558
Costo de prestación de servicios	14	<u>(630,464)</u>	<u>(427,214)</u>
Utilidad bruta		546,811	588,344
Gastos administrativos y generales	14	(86,614)	(47,942)
Otros ingresos (egresos) neto		<u>8,477</u>	<u>4,390</u>
Utilidad operacional		468,674	544,792
Gastos financieros		<u>(23,521)</u>	<u>(42,679)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		445,153	502,113
Impuesto a la renta	12	<u>(101,370)</u>	<u>(110,465)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>343,783</u></u>	<u><u>391,648</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Manuel Romero Morán  
Presidente Ejecutivo

  
Carlos Zurita Rojas  
Contador




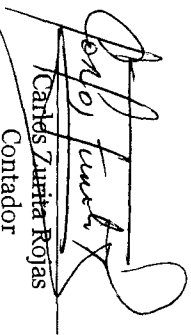
**DOCONSA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Reservas			Resultados acumulados			Total
	Capital social	Legal	Facultativa	Reserva de capital	Por aplicación de las NIIF	Acumulados	
Saldo al 1 de enero del 2015	1,016,110	267,301	253,897	155,118	973,227	319,438	3,015,121
Apropiación para reserva legal	-	39,165	-	-	-	(39,165)	-
Resolución de la Junta de Accionistas del 13 de abril del 2015:							
Apropiación para reserva facultativa	-	-	319,438	-	-	(319,438)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	391,618	391,618
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1,016,110	306,466	603,335	155,118	973,227	352,483	3,406,709
Apropiación para reserva legal	-	34,379	-	-	-	(34,379)	-
Resolución de la Junta de Accionistas del 13 de abril del 2016:							
Apropiación de reserva facultativa	-	-	352,483	-	-	(352,483)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	343,783	343,783
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,016,110	340,845	955,818	155,118	973,227	309,404	3,750,552

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Manuel Romero Morán  
Presidente Ejecutivo

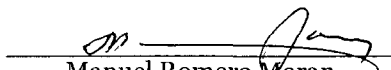
  
Carlos Zurita Rojas  
Contador

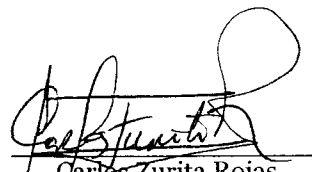
**DOCONSA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
<b>Flujo de efectivo de las actividades operacionales:</b>			
Utilidad antes del impuesto a la renta		445,153	502,113
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión	8	160,965	156,884
Gastos financieros por préstamos y obligaciones financieras		<u>23,521</u>	<u>34,733</u>
		629,639	693,730
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		387,437	(137,748)
Impuestos por recuperar		(53,221)	7,821
Gastos pagados por anticipado		(165,508)	-
Cuentas por pagar a proveedores		131,761	(5,135)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(20)	20
Otros impuestos por pagar		1,100	-
Otras cuentas por pagar		<u>(1,359)</u>	<u>2,278</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		929,829	560,966
Impuesto a la renta pagado		<u>(118,085)</u>	<u>(110,132)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>811,744</u>	<u>450,834</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades de inversión	8	<u>(609,095)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(609,095)</u>	-
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Efectivo recibido por nuevos préstamos y obligaciones financieras		740,000	-
Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras		<u>(987,103)</u>	<u>(402,178)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(247,103)</u>	<u>(402,178)</u>
(Disminución neta) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(44,454)	48,656
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>96,432</u>	<u>47,776</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>51,978</u></u>	<u><u>96,432</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Manuel Romero Moran  
Presidente Ejecutivo

  
Carlos Zurita Rojas  
Contador

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

Doconsa S.A. (en adelante "la Compañía"), fue constituida en el año 2000 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador y su actividad principal es brindar el servicio de arrendamiento de bodegas ubicadas en Durán. El 100% del servicio es prestado a Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. compañía relacionada.

La Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia y está domiciliada en el Km. 14.5 vía Duran-Tambo, Urbanización las Ferias s/n; sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía forma parte del Grupo Inversancarlos, grupo económico dedicado a la producción y venta de productos industriales y venta de otros servicios.

Su principal accionista es Inversancarlos S.A., una compañía ecuatoriana que posee el 100% de su capital social, por lo cual los estados financieros de Doconsa S.A. son consolidados por Inversancarlos S.A. El Grupo está integrado principalmente por Papelera Nacional S.A., Cartonera Nacional S.A., Soderal, Sociedad de Destilación de Alcoholes S.A., Agritalisa, Agrícola Talisman S.A., Intercia S.A., Resinas de Ecuador S.A. Resinesa, Global Recycling Company Inc., GRC Recycling LLC, Ancelcorp S.A., Carbogas S.A., Distribuidora Cartonera Nacional S.A., Servituris S.A., Electrobiocorp S.A., Compañía Nacional de Melazas Cía. Ltda.; y liderado por su holding Inversancarlos S.A.

**Situación financiera**

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardias y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardias y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe hasta junio del 2017.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

**Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización del Presidente Ejecutivo el 22 de marzo del 2017 y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

**2.1. Bases de preparación de estados financieros -**

Los estados financieros de Doconsa S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2016, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

## DOCONSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Compañía estima que la adopción de las nuevas NIIF, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.4. Activos y pasivos financieros**

**2.4.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, Doconsa S.A. solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por préstamos y obligaciones financieras, cuentas pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

DOCONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Medición posterior**

a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales (arriendo de bodega). Se presentan al costo amortizado que es equivalente a su valor nominal pues no devengan intereses y se recuperan hasta 30 días.

b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Préstamos y obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.
- (ii) Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Son obligaciones por servicios y reembolsos de gastos a compañías relacionadas. Se representan al costo amortizado que es equivalente a su valor nominal pues no devengan intereses y se liquidan hasta 30 días.

**2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

DOCONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.5. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por su arrendamiento y no por la venta en el curso normal del negocio o para su propio uso. Se registran al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Las reparaciones y / o mantenimientos menores son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los otros activos es calculada linealmente con base en la vida útil estimada de los bienes y no considera valores residuales. Las estimaciones de las vidas útiles de las instalaciones son revisadas y ajustadas si es necesario a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	10 a 34
Instalaciones y equipos	5 a 20
Muebles y enseres	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

**2.6. Deterioro de activos no financieros (Propiedades de Inversión)**

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades de Inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.



**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Administración ha realizado los análisis pertinentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus propiedades de inversión no podrían recuperarse a su valor en libros.

**2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por Impuesto a la renta comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El Impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**Impuesto a la renta corriente**

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas tributarias exigen el pago de un “anticipo mínimo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Las referidas normas establecieron que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. En el año 2016 y 2015, el Impuesto a la renta corresponde al cálculo aplicando la tasa del 22% sobre las utilidades gravables, puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo calculado.

**Impuesto a la renta diferido**

El Impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la renta diferido activo se realice o el Impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.8. Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

**2.9. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de las bodegas neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el período contable en el que se devenga el arriendo, según contrato suscrito con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

Los costos y gastos son reconocidos en base a lo causado y se relacionan principalmente a depreciación de muebles, mantenimientos, seguros, etc.

**2.10. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

**2.11. Reservas**

Legal

De acuerdo con la ley vigente, la Compañía debe apropiarse a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para ser distribuida como dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

**2.12 Resultados acumulados**

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

## DOCONSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

#### Resultados acumulados de aplicación inicial NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción 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.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
- Propiedades de Inversión: La determinación de las vidas útiles y deterioro se evalúan al cierre de cada año.

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Junta Directiva de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

a) Riesgo de mercado –

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

i) Riesgo de moneda

La Compañía no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

ii) Riesgo de tasa de interés

La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasas fija. Al 31 de diciembre del 2016 el total de los préstamos y obligaciones financieras es a tasa de interés fija.

iii) Análisis del Valor Razonable para los Instrumentos Financieros a Tasa de Interés Fija

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto una variación en la tasa de interés al final del periodo que se informa no afectaría el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija, los resultados o el patrimonio de la Compañía.

b) Riesgo de crédito –

El riesgo crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo y de cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha de los estados financieros.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna Compañía de contrapartes con características similares. Su único cliente es Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., empresa relacionada. Ver Nota 9. Así mismo, el riesgo de crédito incluye el efectivo y equivalentes de efectivo, respecto de bancos e instituciones financieras. Sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en el Banco de Guayaquil S.A. que reporta la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2016 (1)</u>	<u>2015</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA	AAA

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2016.

c) Riesgo de liquidez

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

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un periodo de 15 días; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración pueden ser consideradas como riesgo de liquidez.

Liquidez y tablas de riesgo de interés – Las siguientes tablas detallan los vencimientos contractuales restantes de la Compañía para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado sobre la base de los flujos de efectivo no descontados de los pasivos financieros basados en la primera fecha en la que la Compañía puede ser obligada a pagar.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2016</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a proveedores	133,075	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-
Préstamos y obligaciones financieras	186,681	-

<u>2015</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a proveedores	1,314	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	-
Préstamos y obligaciones financieras	380,156	33,845

**4.1 Administración del riesgo de capital**

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La estrategia general de la Compañía no ha sido alterada en comparación con el 2015.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total préstamos y obligaciones financieras	186,076	409,658
Cuentas por pagar a proveedores	133,075	1,314
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	20
	<u>319,151</u>	<u>410,992</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo y	(51,978)	(96,432)
Deuda neta	<u>267,173</u>	<u>314,560</u>
Total patrimonio	<u>3,750,552</u>	<u>3,406,769</u>
Capital total	<u>4,017,725</u>	<u>3,721,329</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<u>7%</u>	<u>8%</u>

DOCONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalente de efectivo	51,978	-	96,432	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	237,969	-	625,406	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>289,947</u>	<u>-</u>	<u>721,838</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Prestamos y obligaciones financieros	186,076	-	376,415	33,243
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	133,075	-	1,314	-
Cuentas y documentos por pagar a compañías relacionadas	-	-	20	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>319,151</u>	<u>-</u>	<u>377,749</u>	<u>33,243</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable debido a que se liquidan en el corto plazo. En relación a los préstamos estos valores son similares a su valor razonable puesto que devengan interés a tasas vigentes en el mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	2016	2015
Bancos	<u>51,978</u>	<u>96,432</u>

No tienen restricciones y están depositadas en un banco local.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Seguros	<u>165,508</u> (1)	<u>-</u>
	<u>165,508</u>	<u>-</u>

(1) Incluye principalmente pólizas de seguros contratados y pendientes de devengar sobre las bodegas que arrienda la compañía para cubrir siniestros.

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

**a) Composición y movimiento**

	Terrenos	Edificios	Instalaciones de		Construcciones en proceso	Total
			Edificaciones y equipos (1)	Muebles y enseres (2)		
<b>Saldo al 1 de enero del 2015</b>						
Costo	640,000	2,574,888	573,727	14,367	-	3,802,982
Depreciación acumulada	-	(290,508)	(195,301)	(3,799)	-	(489,608)
Valor en libros	<u>640,000</u>	<u>2,284,380</u>	<u>378,426</u>	<u>10,568</u>	<u>-</u>	<u>3,313,374</u>
<b>Movimientos 2015</b>						
Depreciación	-	(142,608)	(12,956)	(1,320)	-	(156,884)
Valor en libros	<u>640,000</u>	<u>2,141,772</u>	<u>365,470</u>	<u>9,248</u>	<u>-</u>	<u>3,156,490</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2015</b>						
Costo	640,000	2,574,888	573,727	14,367	-	3,802,982
Depreciación acumulada	-	(433,116)	(208,257)	(5,119)	-	(646,492)
Valor en libros	<u>640,000</u>	<u>2,141,772</u>	<u>365,470</u>	<u>9,248</u>	<u>-</u>	<u>3,156,490</u>
<b>Movimientos 2016</b>						
Adiciones (1)	-	-	24,940	-	584,155	609,095
Transferencias	-	404,051	180,104	-	(584,155)	-
Depreciación	-	(145,932)	(13,713)	(1,320)	-	(160,965)
Valor en libros	<u>640,000</u>	<u>2,399,891</u>	<u>556,801</u>	<u>7,928</u>	<u>-</u>	<u>3,604,620</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2016</b>						
Costo	640,000	2,978,939	778,771	14,367	-	4,412,077
Depreciación acumulada	-	(579,048)	(221,970)	(6,439)	-	(807,457)
Valor en libros	<u>640,000</u>	<u>2,399,891</u>	<u>556,801</u>	<u>7,928</u>	<u>-</u>	<u>3,604,620</u>



## **DOCONSA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Instalaciones tales como: Instalaciones eléctricas, sistema de detección de incendios, entre otros; que están adheridas al edificio y que forman parte integrante del mismo. Se segregan porque su vida útil es diferente a la de las edificaciones.
- (2) Montos menores tales como: Muebles y enseres, cableado y central telefónica.

La propiedad de inversión corresponde a 19,498 m2 de galpones tipo industrial más instalaciones, localizados en un terreno de 40,000 m2 que son utilizados por Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. compañía relacionada, para almacenamiento de azúcar bajo un contrato de arrendamiento (Ver Nota 15).

#### **b) Valor razonable de propiedades de inversión**

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor que se pagaría para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2016 el valor razonable de los terrenos y edificaciones, según valuaciones realizadas por peritos independientes, para la mayor parte de estos activos, asciende a aproximadamente US\$3,654,000, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

#### **c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables**

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y demás activos, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2, considerando además el uso y el estado de conservación de los inmuebles.

## DOCONSA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

##### (a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Cuentas por cobrar a compañías relacionadas</b>				
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	Relacionada en común	Arriendo de propiedades	<u>237,969</u>	<u>625,406</u>
			<u>237,969</u>	<u>625,406</u>
<b>Cuentas por pagar a compañías relacionadas</b>				
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	Relacionada en común	Comercial	<u>-</u>	<u>20</u>
			<u>-</u>	<u>20</u>

##### (b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos por Arrendamiento</b>				
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. (1)	Relacionada en común	Comercial	<u>1,177,275</u>	<u>1,015,558</u>

(1) Ver Nota 15.

#### 10. PRÉSTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Institución</u>	<u>Interés anual</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
	<u>%</u>	<u>%</u>		
Banco del Guayaquil S.A. (1)	8.75%	8.75%	150,000	300,000
Préstamos a terceros (2)	5.00%	5.00%	33,243	103,387
Interés por pagar			<u>2,833</u>	<u>6,271</u>
			186,076	409,658
Menos - Porción corriente de las obligaciones			<u>(186,076)</u>	<u>(376,415)</u>
			<u>-</u>	<u>33,243</u>

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde a préstamo que financió la construcción de nueva bodega, el cual está garantizado a través de un pagaré.
- (2) Corresponde a saldo del financiamiento obtenido para la compra de bodega en el año 2013.

**11. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores de servicios	112,025 (1)	-
Proveedores de bienes	<u>21,050</u>	<u>1,314</u>
	<u><u>133,075</u></u>	<u><u>1,314</u></u>

- (1) Corresponde principalmente a pólizas de seguros pendientes de pago.

**12. IMPUESTOS**

**12.1 Impuesto a la renta corriente y diferido**

La composición del gasto por el impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	105,452	114,548
Impuesto a la renta diferido	<u>(4,082)</u>	<u>(4,083)</u>
	<u><u>101,370</u></u>	<u><u>110,465</u></u>

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**a) Impuesto corriente**

**Conciliación tributaria - contable**

A continuación se detalla la determinación de la provisión para impuesto sobre el año terminado al 31 de diciembre:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes del impuesto	445,153	502,113
Más - Gastos no deducibles (1)	<u>34,176</u>	<u>18,558</u>
Base imponible	<u>479,329</u>	<u>520,671</u>
Impuesto a la (tasa 22%)	<u>105,452</u>	<u>114,548</u>
Menos - Anticipos de impuesto a la renta y retenciones de impuesto a la renta en la fuente	<u>(27,304)</u>	<u>(23,767)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>78,148</u></u>	<u><u>90,781</u></u>

(1) Corresponde principalmente a la depreciación de reavalúos de edificios, registrado al momento de adopción de las NIIF.

**b) Impuesto a la renta diferido**

El análisis de pasivos por impuestos diferidos es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto diferido que se realizará dentro de 12 meses	4,082	4,082
Impuesto diferido que se realizará después de 12 meses	<u>114,321</u>	<u>118,403</u>
	<u><u>118,403</u></u>	<u><u>122,485</u></u>

El pasivo por impuesto diferido se originó por el reavalúo de propiedades de inversión (se exceptúa terrenos, debido a que estos no se deprecian y a que la Administración espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta), registrado al momento de adopción de las NIIF.

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero del 2015	(126,568)
Movimiento del año	<u>4,083</u>
Al 31 de diciembre del 2015	(122,485)
Movimiento del año	<u>4,082</u>
Al 31 de diciembre del 2016	<u><u>(118,403)</u></u>

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad del año antes de impuestos	445,153	502,113
Impuesto a la tasa vigente 22%	97,934	110,465
Efecto fiscal de las partidas conciliatorias al calcular la ganancia fiscal		
Más - Gastos no deducibles que no se reversarán e el futuro	3,436	-
Gasto por impuestos	<u>101,370</u>	<u>110,465</u>
Tasa efectiva	<u>23%</u>	<u>22%</u>

**12.2 Impuestos por recuperar y otros impuestos por pagar**

**Composición al 31 de diciembre -**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario IVA (1)	209,681	155,569
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	-	891
	<u>209,681</u>	<u>156,460</u>

(1) Corresponde principalmente a retenciones de Impuesto al Valor Agregado que le han efectuado por aproximadamente US\$180,000.

**12.3 Situación fiscal y otros asuntos**

**a) Situación fiscal**

El período comprendido entre los años 2013 a 2016 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

DOCONSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**b) Legislación sobre precios de transferencia**

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía está exenta de presentar el informe de precios de transferencia por las operaciones realizadas con partes relacionadas, debido a que el impuesto a la renta causado es superior al 3% de los ingresos gravables y las transacciones con relacionadas no superan los montos mínimos establecidos para presentar el referido informe.

**c) Reformas tributarias**

En abril y mayo del 2016 fueron publicadas: "Ley Orgánica para el Equilibrio de la Finanzas Públicas" y "Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016", en los cuales se establecen reformas tributarias, que rigen a partir de mayo y junio del 2016.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Contribución del 3% sobre las utilidades gravables del 2015.

El impacto de dichas reformas en las operaciones de la Compañía fue de aproximadamente US\$30,800.

**13. CAPITAL SOCIAL**

a) Capital

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 1,016,140, acciones ordinarias, nominativas y liberadas de valor nominal US\$1 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los accionistas de Doconsa S.A. son:

	<u>%</u>	<u>US\$</u>
Inversancarlos S.A.	100.00	1,016,139
Gestorquil S.A.	0.00	1
	<u>100.00</u>	<u>1,016,140</u>

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

	2016		2015	
	Costo de prestación de servicios	Gastos administrativos y generales	Costo de prestación de servicios	Gastos administrativos y generales
Gasto por depreciación	158,448	2,517	154,367	2,517
Gasto de alquiler de bodegas	207,075 (1)	-	52,998	-
Gasto por mantenimiento y reparaciones	40,014	-	30,077	-
Gasto por seguros	171,996	-	137,697	-
Gasto por servicios básicos	15,981	-	15,276	-
Gasto por honorarios profesionales	-	29,675	-	20,445
Gasto por Impuesto y contribuciones	36,950	24,708	36,800	8,419
Otros	-	29,714	-	16,561
	<u>630,464</u>	<u>86,614</u>	<u>427,214</u>	<u>47,942</u>

(1) Corresponde principalmente a gasto de arriendo de bodegas para cumplir con el almacenamiento de sacos de nuestros clientes.

**15. PRINCIPAL CONTRATO SUSCRITO POR LA COMPAÑÍA**

**Contrato civil de almacenaje con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.**

En el año 2013 la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de almacenaje y báscula, mediante el cual, Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. almacena sacos de azúcar de 50kg, en una cantidad máxima de acuerdo a las capacidades de almacenamiento que mantienen los galpones (950,000 sacos) durante la vigencia del contrato. El contrato puede ser cancelado en cualquier momento por las partes, sin penalidad alguna.

El contrato original se suscribió en julio de 2004 y se ha renovado periódicamente, El periodo de renovación promedio es de 2 años. No se cobran cuotas contingentes.

Excepto por la contratación de una póliza de seguro contra incendios que cubre las bodegas y los inventarios, la compañía no asume ningún riesgo en relación a los sacos de azúcar almacenados en sus bodegas; la entrada y salida de los sacos de azúcar, el control y seguridad del inventario en bodega, la contratación y costo del personal relacionado es responsabilidad de Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A..

En el 2008 las partes acordaron que el canon mensual de arriendo era de US\$80,000. El 1 de noviembre del 2015 la Compañía decide renovar el contrato de arrendamiento de almacenaje y báscula cancelándole por sus servicios un valor mensual por US\$86,625.

**DOCONSA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**16. CONTINGENCIA**

La Compañía se encuentra defendiéndose de dos demandas planteadas en su contra por una supuesta responsabilidad solidaria de la Compañía en el servicio a Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.; los demandantes reclaman pagos de beneficios sociales, fondos de reserva, utilidades, despido intempestivo y bonificación por desahucio, así mismo, se alega incumplimiento al mandato constituyente No. 8. El monto de las demandas asciende a US\$37,722. Una sentencia de primera instancia fue favorable a la Compañía y el demandante ha presentado apelación a la sentencia y la otra se encuentra en primera instancia. A criterio de la Administración y de su asesor legal, las demandas serán resueltas en condiciones favorables para la Compañía y sin que se registren pérdidas significativas.

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.