

### **1.- Actividad y composición de la sociedad**

La actividad principal de la Compañía es la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 24 de noviembre de 2000 en Ecuador, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 24 de noviembre de 2000.

El domicilio de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, Parroquia Ximera Cda. Esteros Mz. 17 Solar 36.

### **2.- Adopción de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES en Ecuador**

Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y determinó que todas las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia deberán aplicar obligatoriamente estas normas en el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Con resolución N° ADM.8199 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del mismo año, se ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - "NIIF".

Sin embargo, mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 31 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF":

#### **Primer grupo**

Adopción oficial es el año 2010 (el periodo de transición es el año 2009), se incluyen: compañías reguladas por la Ley de Mercado de Valores, y compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

#### **Segundo grupo**

Adopción oficial es el año 2011 (el periodo de transición es el año 2010), se incluyen: compañías que sus activos sean iguales o superiores a US\$ 4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, compañías holding, Compañías de economía mixta, entidades del sector público, sucursales de empresas extranjeras.

#### **Tercer grupo**

Compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Mediante la Resolución N° SC-INPA-UA-G-10-005 del 5 de noviembre del 2010 publicada en el Registro Oficial N° 335 del 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías acoge la clasificación de PYMES, en concordancia con la normativa implantada por la Comunidad Andina en su Resolución 1260. En el artículo 1 de la resolución N° SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, dispone que, para

---

efectos del registro y reparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

**Además, resolvió que:**

“... Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente Resolución. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011”.

**3.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros**

Los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2015, constituyen sus primeros estados financieros que cumplen con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para las PYMES adoptadas por Ecuador, de acuerdo a los lineamientos establecidos por la Superintendencia de Compañía para su aplicación.

De acuerdo con la sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", se ha considerado fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2011 recalculando los saldos del patrimonio al inicio y cierre del ejercicio precedente, así como el resultado de dicho período conforme a los principios internacionales. Esos estados financieros incluyen una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con la NIIF para las PYMES, salvo ciertos requerimientos.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para la PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 8.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables del grupo y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 8.

**4.- Principales decisiones relativas a la NIIF para las PYMES**

Los estados financieros de la compañía para el año finalizado el 31 de diciembre de 2016 se presentaron de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados locales existentes a esa fecha; las principales decisiones por adopción de la NIIF para las PYMES se describen a continuación:

De acuerdo con el marco de información financiera anterior, la entidad midió todas las partidas que conformaban sus estados financieros al valor razonable, con cambios reconocidos en el patrimonio.

De acuerdo con el marco de información financiera (PCGA), la entidad no reconocía sus obligaciones para pagar pensiones a sus empleados y ex empleados (es decir, los beneficios post-empleo se reconocen como un gasto únicamente cuando se pagan). El párrafo 28.20 de la NIIF para las PYMES no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que

realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos. Tampoco requiere que se haga anualmente una valoración actuarial integral. En los periodos comprendidos entre las distintas valoraciones actuariales integrales, si las suposiciones actuariales principales no varían significativamente, la obligación por beneficios definidos se puede medir ajustando la medición del periodo anterior según cambios de carácter demográfico de los empleados, tales como número de empleados y niveles salariales.

#### **5.- Moneda de presentación**

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

#### **6.- Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de los Administradores de la Compañía y han sido aprobados por la Junta General de Accionistas que considere dichos estados.

#### **7.- Políticas contables**

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

**Efectivo y bancos** Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**Activos financieros** Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

**Propiedades, planta y equipos** Las partidas de propiedades, planta y equipos se valoran al costo de adquisición y menos la depreciación acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

|                        | <b>Años de vida<br/>útil estimada</b> |
|------------------------|---------------------------------------|
| Maquinarias            | 10                                    |
| Instalaciones          | 10                                    |
| Muebles y Enseres      | 10                                    |
| Equipos de Oficina     | 10                                    |
| Equipos de Computación | 3                                     |
| Vehículos              | 5                                     |

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La compañía no considera el valor residual de propiedad, planta y equipos para la determinación del cálculo de depreciación, en virtud de que los bienes totalmente depreciados son retirados.

**Beneficios a empleados** Los pasivos devengados por compromisos con el personal tales como beneficios sociales y otras bonificaciones establecidas por la legislación laboral del Ecuador, se encuentran registrados en las "Obligaciones con empleados y con el IESS" del estado de situación adjunto.

**Participación a trabajadores** La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

**Beneficio por acción** El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del ejercicio (después de impuestos) entre el número de acciones que posee la compañía.

**8.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación** La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la compañía de acuerdo con la NIIF para las PYMES, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados también serán diferentes.

#### 9.- Activos Corrientes

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el grupo de activos corrientes se formaba de la siguiente manera:

|                                      | 2016             | 2015             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO | \$ 2.670         | \$ 2.070         |
| CUENTAS X COBRAR                     | \$ 64.252        | \$ 51.424        |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>      | <b>\$ 66.922</b> | <b>\$ 53.494</b> |

#### 10.- Propiedades Planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el grupo de propiedades planta y equipo se conformaba de la siguiente manera:

|                                        | 2016              | 2015              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| TERRENO                                | \$ 95.704         | \$ 95.704         |
| EDIFICIO                               | \$ 251.573        | \$ 251.573        |
| (-) DEPRECIACION                       | \$ (953.79,1)     | \$ (828.03,18)    |
| <b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b> | <b>\$ 251.898</b> | <b>\$ 264.474</b> |

#### 11.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

|                                                    | 2016            | 2015            |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| CUENTAS X PAGAR                                    | \$ 2.669        | \$ 2.069        |
| PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO | \$ 179          | \$ 65           |
| OTROS PASIVOS                                      | \$ 3.464        | \$ 0            |
| <b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>             | <b>\$ 6.312</b> | <b>\$ 2.134</b> |

#### 12.- Capital Social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue de US \$ 800.00 conformado por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$ 1,00 cada una, completamente suscritas y pagadas.