

**Servinmobiliaria S. A.**

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y de 2015  
junto con el informe de los auditores independientes**

**Contenido**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros**

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

## Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Servinmobiliaria S.A.:

Guayaquil, Abril 29 del 2017.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Servinmobiliaria S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Servinmobiliaría S. A. al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



CONSAUDI CIA. LTDA.  
Consultores & Auditores  
SC / RNAE - 2 No. 486

Guayaquil, Abril 29 de 2017.

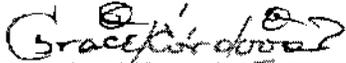
**Servinmobiliaria S.A.**

**Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	3,390	21,024
Cuentas y documentos por cobrar comerciales, neto		-	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	137,995	337,994
Impuestos por cobrar	11(d) y 3(j)	23,492	31,250
Gastos pagados por Anticipados		70,354	46,620
<b>Total activo corriente</b>		<b>235,231</b>	<b>437,488</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedades de Inversión, neto	6	688,046	712,583
Maquinarias y equipos, neto	7	70,899	73,002
<b>Total activo no corriente</b>		<b>738,945</b>	<b>785,585</b>
<b>Total activos</b>		<b>974,176</b>	<b>1,223,073</b>

  
Ing. Grace Córdoba Palacios  
Vicepresidente

  
Ing. Com. Jorge Frias Bayas  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

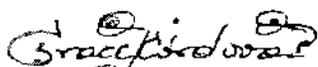
## Servinmobiliaria S.A.

### Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
<b>Pasivo y patrimonio neto</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	24,627	32,972
Cuentas por pagar a partes relacionadas	9	220,334	258,493
Pasivos acumulados	10	-	23,776
Impuestos por pagar	11(d) y 3(i)	7,743	30,483
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>252,704</b>	<b>345,724</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar a partes relacionadas a largo plazo	9	32,500	-
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>32,500</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>285,204</b>	<b>345,724</b>
<b>Patrimonio neto:</b>			
Capital social	13	200,000	200,000
Aumento de capital en trámite		-	-
Reservas	14	74,106	63,597
Utilidades acumuladas	15	414,866	613,752
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>688,872</b>	<b>877,349</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>		<b>974,176</b>	<b>1,223,073</b>



Ing. Gracé Córdova Palacios  
Vicepresidente



Ing. Com. Jorge Frías Bayas  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

## Servinmobiliaria S.A.

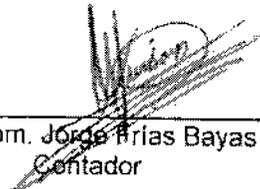
### Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

<b>Ingresos-</b>			
Arriendos comerciales	3 (n)	74,589	80,830
Comisiones ganadas		-	163,940
Arriendos de vivienda	3 (n)	-	75,600
		<u>74,589</u>	<u>320,370</u>
<b>Costo y gastos</b>			
Gastos de administración	16	(105,356)	(106,439)
Depreciación	6 y 7	(56,206)	(56,423)
<b>Total costos y gastos</b>		<u>(161,561)</u>	<u>(161,862)</u>
<b>Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>(86,972)</b>	<b>158,508</b>
Provisión para participación a trabajadores	3 (k)	-	(23,776)
<b>Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta</b>		<u>(86,972)</u>	<u>134,732</u>
Provisión para impuesto a la renta	11 (e) y 3(j)	(6,823)	(29,641)
<b>Utilidad neta</b>		<u>(93,795)</u>	<u>105,091</u>
<b>Otros resultados integrales</b>			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>		<u>(93,795)</u>	<u>105,091</u>
<b>Utilidad neta por acción</b>		<u>-</u>	<u>0,53</u>

  
Ing. Grace Córdova Palacios  
Vicepresidente

  
Ing. Com. Jorge Frias Bayas  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

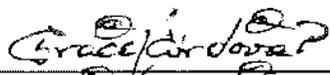
**Servinmobiliaria S.A.**

**Estados de cambios en el patrimonio neto**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A

	Capital social	Aumento de capital en trámite	Reserva legal	Utilidades acumuladas			Total
				Ajuste de primera adopción	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2014</b>	<b>200,000</b>	-	62,882	508,667	(6)	7,152	778,601
<b>Mas (menos):</b>							
Apropiación de reserva legal	-	-	715	-	-	(715)	-
Aumento de Capital	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	6,437	-	(6,437)	-
Dividendos por Pagar	-	-	-	(6,437)	-	-	(6,437)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	105,091	105,091
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2015</b>	<b>200,000</b>	-	63,597	508,667	(6)	105,091	877,352
<b>Mas (menos):</b>							
Apropiación de reserva legal	-	-	10,509	-	-	(10,509)	-
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-
Resultados Acumulados	-	-	-	94,582	-	(94,582)	-
Dividendos por Pagar	-	-	-	(94,582)	-	-	(94,582)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	(93,795)	(93,795)
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2016</b>	<b>200,000</b>	-	74,106	508,667	(6)	(93,795)	688,972



Ing. Grace Cordova Palacios  
Vicepresidente



Ing. Com. Jorge Frias Bayas  
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

**Servimmobiliaria S.A.**

**Estados de flujos de efectivo**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad antes de impuesto a la renta	(86,972)	134,732
<b>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto</b>		
Depreciación	56,205	55,423
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
(Aumento) en cuentas por cobrar relacionadas	199,999	(200,001)
(Aumento) disminución en impuestos por cobrar	7,758	(8,744)
Disminución de gastos pagados por anticipado	(23,734)	100,714
(Disminución) de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(8,345)	(7,934)
Aumento de (disminución) en pasivos acumulados	(23,776)	22,158
Aumento de Impuestos por pagar	70	(799)
	<u>121,213</u>	<u>95,549</u>
Impuesto a la renta pagado	(29,641)	(2,017)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<u>91,572</u>	<u>93,532</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adiciones a Maquinarias, mobiliario y equipos	(9,565)	(3,188)
<b>Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento</b>		
Pago y fondos obtenidos de préstamos de accionistas	(5,659)	(66,139)
Pago de dividendos	(94,582)	(6,437)
<b>Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento</b>	<u>(100,241)</u>	<u>(92,576)</u>
<b>Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo</b>		
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:	(18,234)	(2,232)
Saldo al inicio del año	21,624	23,856
<b>Saldo al final del año</b>	<u>3,390</u>	<u>21,624</u>

  
 Ing. Grace Córdoba Palacios  
 Vicepresidente

  
 Ing. Com. Jorge Frias Bayas  
 Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

## **Servinmobiliaria S.A.**

### **Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013

Expresadas en Dólares de E.U.A.

#### **1. Operaciones**

Servinmobiliaria S.A. fue constituida el 20 de Diciembre del 2001, en la Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. 02-G-I-J-0000980, con fecha Febrero 15 del 2002.

La Compañía tiene por objeto principal la adquisición, enajenación, tenencia, corretaje, permuta, arrendamiento, agenciamiento, explotación y administración de Bienes Inmuebles, urbanos o rústicos, encontrándose en la facultad de realizar cualquier otra actividad relacionada con su objeto, y en general cualquier actividad permitida por la Ley.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Noguchi No. 633 y Huancavilca, Guayas, Guayaquil.

Los estados financieros de Servinmobiliaria S.A. para el período terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 21 de abril de 2016.

#### **2. Bases de presentación**

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

#### **Responsabilidad de la información**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

#### **Base de medición**

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2016.

**3. Políticas Contables**

**(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.**

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

**(b) Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales 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:

	<u>Tasas de Depreciación</u>
Maquinarias equipos	10%
Muebles y Enseres	10%
Instalaciones	10%
Equipos de computación	33.33%
Edificios	<u>5%</u>

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

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

**(c) Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

## Notas a los estados financieros (continuación)

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

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

### (d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

#### (a) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo.

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 en resultados una pérdida por deterioro del valor.

#### (b) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

#### (c) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

### (e) Gastos Anticipados

Se registran todos los pagos realizados por concepto de compra de terrenos y edificaciones.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(f) **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(g) **Acreedores comerciales**

(a) **Corto plazo:** Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(b) **Largo plazo:** Se registran todos los acreedores comerciales pendientes de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(h) **Gastos por préstamos**

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(i) **Sobregiros y préstamos bancarios**

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ **Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) **Impuesto a las ganancias**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

## Notas a los estados financieros (continuación)

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### (k) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

#### (a) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La entidad no efectúa provisiones por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, basado en una valoración actuarial integral.

#### (b) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

### (l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

**(m) Capital social**

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

**(n) Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por arrendamientos: Corresponde los arriendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

**(o) Gastos**

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

**(p) Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

**(q) Baja en cuentas**

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

## Notas a los estados financieros (continuación)

(r) **Registros contables y unidad monetaria.**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. **Estimaciones y Criterios Contables.**

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o período, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o período, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) **Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.**

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos; se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	Tiempo (años)
Edificios	20
Maquinarias equipos	10
Muebles y Enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de computación	3

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se desglosa como sigue:

	2016	2015
Caja	3,390	-
Banco Bolivariano	-	20,665
Banco Pichincha	-	959
	<u>3,390</u>	<u>21,624</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

6. **Propiedades de inversión**

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de las propiedades de inversión se desglosa como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2016		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
Propiedades de inversión	890,728	(222,682)	668,046

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de las propiedades de inversión se desglosa como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
Propiedades de inversión	890,728	(178,146)	712,582

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2016	2015
Saldo Inicial	712,582	757,119
Más (menos):-		
Adiciones	-	-
Ventas	-	-
Depreciación	(44,537)	(44,537)
	668,046	712,582

7. **Maquinarias y equipos**

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de maquinarias y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2016		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
Instalaciones	49,081	(13,572)	35,509
Maquinarias y Equipos	34,265	(23,081)	11,184
Muebles y Enseres	35,903	(11,825)	24,078
Equipos de Computo	272	(150)	122
Equipos de Oficina	150	(144)	6
	119,671	(48,772)	70,899

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2015		
	Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
Instalaciones	47,499	(8,892)	38,607
Maquinarias y Equipos	34,265	(19,054)	14,611
Muebles y Enseres	27,918	(8,567)	19,351
Equipos de Computo	272	(60)	212
Equipos de Oficina	150	(129)	21
	<u>110,104</u>	<u>(37,103)</u>	<u>73,002</u>

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de propiedad, planta y equipo fue como sigue:

	Maquinaria y Equipos	Muebles y Enseres	Instalaciones	Equipos de Computo	Equipo de Oficina
<u>Costo:</u>					
Saldo al 1° de enero 2014	34,285	25,000	47,499	820	150
Adiciones	-	2,918	-	272	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	(820)	-
Transferencia	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre 2015</b>	<b>34,265</b>	<b>27,918</b>	<b>47,499</b>	<b>272</b>	<b>150</b>
Adiciones	-	7,985	1,582	-	-
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-
Transferencia	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre 2016</b>	<b>34,265</b>	<b>35,903</b>	<b>49,081</b>	<b>272</b>	<b>150</b>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldo al 1° de enero 2015	(18,228)	(6,049)	(3,942)	(702)	(114)
Depreciación del período	(3,426)	(2,518)	(4,750)	(178)	(15)
Ventas y/o retiros	-	-	-	820	-
<b>Saldo al 31 de diciembre 2015</b>	<b>(18,655)</b>	<b>(8,567)</b>	<b>(8,892)</b>	<b>(60)</b>	<b>(129)</b>
Depreciación del período	(3,426)	(3,258)	(4,880)	(90)	(15)
Ventas y/o retiros	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre 2016</b>	<b>(23,081)</b>	<b>(11,825)</b>	<b>(13,572)</b>	<b>(150)</b>	<b>(144)</b>
<b>Valor neto en libros</b>	<b>11,184</b>	<b>24,078</b>	<b>35,509</b>	<b>122</b>	<b>5</b>

Notas a los estados financieros (continuación)

8. **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	24,827	32,872
	<u>24,827</u>	<u>32,872</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

9. **Accionistas y Partes Relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los accionistas y partes relacionadas se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Por Cobrar</b>		
Grace Córdova Palacios	137,995	337,994
	<u>137,995</u>	<u>337,994</u>
<b>Por Pagar</b>		
Grace Córdova Palacios	220,334	258,499
	<u>220,334</u>	<u>258,499</u>

10. **Pasivos acumulados**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Participación a trabajadores	-	23,776
	<u>-</u>	<u>23,776</u>

11. **Impuestos**

(a) **Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

**(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2016 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2015, la tarifa fue del 22%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

**(c) Dividendos en efectivo-**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

**(d) Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-**

Al 31 de diciembre de 2016, 2015, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
Por cobrar:		
Retenciones en la fuente	5,967	15,793
Impuesto al Valor Agregado	1,876	7,624
Anticipo de impuesto a la Renta	-	4,048
Retenciones de IVA	15,649	3,785
	<u>23,492</u>	<u>31,250</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

	2016	2015
Por cobrar:		
Por pagar:		
Impuesto a la Renta	6,823	29,641
Retenciones en la fuente Renta	420	344
Retenciones en la fuente Iva	500	498
	<u>7,743</u>	<u>30,483</u>

(e) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2016 y de 2015 se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Impuesto corriente (1)	6,823	29,641
Impuesto diferido	-	-
	<u>6,823</u>	<u>29,641</u>

(1) Debido a que la Compañía presente pérdidas, registró como impuesto a la Renta causado el Anticipo, incluidos en el Estado de resultados integrales como impuesto a la renta causado (anticipo mínimo).

(f) Conciliación tributaria

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente, es la siguiente:

	2016	2015
Utilidad (Pérdida) contable antes del impuesto a la renta	(86,872)	134,732
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la Renta	-	29,641
Gastos no deducibles, neto:	-	-
Impuesto a la Renta causado	-	29,641
Anticipo de impuesto a la renta	6,823	6,475
Impuesto a la Renta	<u>6,823</u>	<u>29,641</u>

**12. Reformas tributarias**

En el periodo 2018 se aprobaron los Registros Oficiales Suplemento N.º. 744 del 29 de Abril del 2016, se expidió la Ley Orgánica para el equilibrio de las Finanzas Públicas; Suplemento Registro Oficial No. 759, se publicó con fecha Mayo 20 la Ley Orgánica de Solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de Abril del 2016; Séptimo Suplemento Registro Oficial No. 913 del 30 de Diciembre, se publicó la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos.

La Ley Orgánica para el equilibrio de las Finanzas Públicas, presenta cambios principales siguientes:

**(a) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Devolución del impuesto al valor agregado por uso de medios electrónicos de pagos, donde el Servicio de Rentas Internas, en forma directa o mediante participantes en el sistema nacional de pagos, debidamente autorizados por el Banco Central del Ecuador, retornarán en dinero electrónico, de oficio, al consumidor final de bienes y servicios gravados con tarifa 12% de IVA, un valor equivalente a:

- (i) Retorno de 2 puntos porcentuales del IVA pagado en transacciones confirmadas realizadas con *dinero electrónico*, debidamente soportadas por comprobantes de ventas válidos y emitidos a nombre del titular de la cuenta de dinero electrónico.
- (ii) Retorno 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones confirmadas realizadas con *tarjetas de débito o tarjetas prepago* emitidas por entidades del sistema financiero nacional, debidamente soportadas por comprobantes de ventas válidos, emitidos a nombre del titular de la tarjeta.
- (iii) Retorno 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones confirmadas realizadas con *tarjetas de crédito*, debidamente soportadas por comprobantes de ventas válidos, emitidos a nombre del titular de la tarjeta.

El Servicio de Rentas Internas establecerá mecanismos de compensación directa para la aplicación de lo dispuesto, mediante resolución. El Comité de Política Tributaria fijará los límites para la aplicación de este beneficio.

**(b) Impuesto a la Renta-**

Para efectos de cálculo del Anticipo de Impuesto Renta, correspondientes a los periodos 2017 a 2019, se excluirán de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Reducción del anticipo de Impuesto a la Renta mediante un cálculo simple a favor de las microempresas; Se establece un mecanismo para cálculo y control del pago anticipado de Impuesto Renta en la comercialización de minerales, con el objetivo de evitar la evasión de pago mediante uso de empresas de papel.

**(c) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Eliminación del Impuesto a la Salida de Divisas en los casos particulares:

- (i) Mayores de edad que abandonen el país o menores de edad que viajen sin adultos, en transacciones de hasta 3 SBU, equivalente a USD\$ 1,098 Dólares.
- (ii) Las transferencias, envíos al exterior efectuadas mediante tarjetas de crédito o débito, se encuentran exentos desde 3 SBU, equivalente a USD\$ 1,098 Dólares, hasta USD 5000 dólares anuales, para que la gente pueda realizar sus pagos en el exterior de manera más fácil y segura.

**(d) Recargos por concepto de intereses y moras-**

Se exoneran los recargos por concepto de intereses y moras originadas en retrasos de obligaciones con el SRI, IESS, a aquellos proveedores del estado quienes tengan pagos pendientes por percibir en el Ministerio de Finanzas u otra empresa pública nacional.

**(e) Patrones de consumo de productos que influyen en la salud-**

Incluye dentro de grupo de bebidas alcohólicas a la cerveza, estableciendo su base imponible a incremento en función de su presentación de mayor consumo; El cigarrillo presenta un aumento con fines de crear un consumo responsable.

Las bebidas gaseosas y energizantes presenta una sustitución en el cálculo de impuestos, pasando de un valor basado en el precio de producto a uno en función de litros, debido a su impacto en la salud asociado a su volumen de consumo.

**Ley Orgánica de solidaridad y corresponsabilidad por el terremoto de Abril 16 del 2016:**

El objetivo de la ley consiste en recaudar recursos económicos para afrontar los desastres naturales en las provincias de mayor afectación en el país, como Esmeraldas, Manabí, y otras jurisdicciones, mediante la aplicación de planes de acción para reconstrucción de infraestructura y reactivación productiva, con una vigencia desde Junio 16 del 2016.

Las contribuciones solidarias se determinan:

**a) Contribución sobre la Remuneración-**

Las personas naturales bajo relación de dependencia que perciban, de Junio 1 del 2016 a Enero del 2017, una remuneración mensual gravada de aportación a la seguridad social,

igual o mayor a USD\$ 1,000 dólares, contribuirán con el 3.33%, aplicados según número de meses establecidos por la tabla prevista en la Ley.

Los aportes serán descontados por el patrono, en su calidad de agente de retención, hasta el último día del mes al que corresponda la remuneración.

Se encuentran exonerados del pago contribución las personas naturales domiciliadas en las provincias afectadas, conforme al registro en el Consejo Nacional Electoral del último proceso, así como gozaran de la exoneración los ciudadanos determinados mediante resolución por parte del SRI.

**b) Contribución sobre el Patrimonio-**

Las personas que al 31 de Diciembre del 2015, cumplan con el criterio de residencia establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, y posean un patrimonio individual igual o mayor al millón de dólares, pagarán un 0.80% por concepto de contribución.

- i. Se exceptúan de la conformación patrimonial los activos cuyas condiciones de habitación o usufructo fueron afectadas como consecuencia del terremoto.
- ii. Para residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país.

**c) Contribución sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existente en el Ecuador, de propiedad de sociedades de residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior-**

Se establece la contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

**d) Contribución sobre las Utilidades**

Las sociedades y personas naturales, que son sujetos pasivos de impuesto a la renta, así como fideicomisos mercantiles, que generaron utilidades en el ejercicio fiscal 2015, pagarán la contribución; Las personas naturales quienes obtuvieron dividendos, utilidades en la enajenación de acciones, rendimientos financieros, cancelarán la contribución cuanten o no con RUC.

Las sociedades pagarán una contribución del 3% de sus utilidades, teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015; Las personas naturales pagarán la aportación, considerando como referencia la base imponible del periodo 2015, siempre y

cuando supere los USD\$ 12,000 Dólares, excluyendo las rentas bajo relación de dependencia, y participación trabajadores en las utilidades de la empresa.

Se exceptúan los sujetos pasivos a las sociedades que a la fecha de vigencia de la ley, consten inscritas en proceso de liquidación en el Registro Mercantil, así como las personas naturales cuyo RUC se refleje como suspendido.

**e) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-**

Mediante disposición transitoria primera se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de esta ley, plazo que podrá ser modificado por disposición del presidente.

Las personas naturales - consumidores finales, que realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, es decir no pagarán el incremento del 2 por ciento. Este beneficio no excluye la devolución del IVA por uso de medios electrónicos.

**f) Impuesto a la Renta-**

Mediante decreto se encontrarán exoneradas de pago de impuesto a la renta, durante 5 años, todas las nuevas inversiones en las provincias afectadas por el terremoto, ejecutadas en los próximos 3 años a partir de la vigencia de la ley. Para incentivo al sector turístico se concede tiempo de exoneración de 10 años.

**g) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-**

Se encuentran exonerados del pago impuesto a la salida de divisas, aranceles aduaneros, todas las importaciones efectuadas a favor de los contribuyentes quienes sufrieron afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural.

**h) Remisión de intereses y multas**

Para los sujetos pasivos afectados directa y económicamente en sus activos, se dispone una remisión del 100% sobre los intereses, multas y recargos, originados de obligaciones tributarias y fiscales, vencidas a la fecha de vigencia de la ley.

**Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos:**

- a) El objetivo de la ley consiste en gravar la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles; En caso de aportes de bienes inmuebles, estarán gravados únicamente los realizados a favor de fideicomisos o a sociedades, que posean actividad económica la promoción de inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización.

- b) Se gravaran con este impuesto las transferencias efectuadas con fines evasivos, a través de aportes de bienes inmuebles a sociedades y fideicomisos, sin que tengan actividad de promoción inmobiliaria o construcción de bienes inmuebles, más si se realizan dichas actividades sobre el bien inmueble aportado.
- c) **Casos de exoneración:**
  - i. Sociedades y personas naturales que construyan y comercialicen proyectos inmobiliarios de interés social.
  - ii. El estado, sus instituciones, empresas públicas, empresas de economía mixta con aportación del sector público.
  - iii. Los organismos internacionales – estados extranjeros.
  - iv. Deudores o garantes por las daciones en pago de inmuebles, con fines de cancelar deuda.
- d) **No objeto de impuesto:**
  - i. Sucesiones por causa de muerte
  - ii. Donaciones
  - iii. Rifas – sorteos
  - iv. Remates o ventas realizadas judicialmente o por entidades del Estado

**13. Capital social**

Al 31 de diciembre de 2016, el capital social de la compañía estaba constituido por 200,000 participaciones con valor nominal de USOS\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

**14. Reserva legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**15. Utilidades Acumuladas**

**Ajustes de primera adopción-**

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 16. Gastos de administración y depreciaciones

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos de administración y depreciaciones se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y beneficios sociales	20,988	18,773
Honorarios profesionales	29,572	46,580
Materiales y suministros	31,923	36,486
Impuestos, contribuciones y otros	6,252	2,913
Mantenimientos y reparaciones	7,148	555
Servicios Legales	-	-
Otros	9,483	1,122
	<u>105,366</u>	<u>106,439</u>

### 17. Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.