

**ESNAT S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

ESNAT S. A., está constituida en Ecuador que inicia sus actividades en el año 2003, teniendo por actividad principal la compra, venta, comercialización de repuestos, partes y piezas de automotores, sin embargo últimamente ha enfocado toda su actividad económica en las inversiones en bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, la empresa únicamente cuenta con propiedad de inversión, otros activos financieros y además no tiene ningún empleado en su nómina. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Estado de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros de ESNAT S. A., han sido preparados sobre la base de valor razonable, conforme la normativa NIC y NIIF aplicable, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

En ciertos casos el costo histórico representa fielmente el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

**2.3 Efectivo y bancos**

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

#### 2.4 Activos financieros

Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Su reconocimiento, valoración, presentación y deterioro se registra aplicando para el efecto la NIC 32 y la NIC 39.

El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados conforme la aplicación de la NIC 23.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

Las inversiones en pólizas de acumulación de igual manera se clasifican como activo corriente pues están efectuadas en el corto plazo. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar e inversiones en asociadas se revelan en la Nota 4.

#### 2.5 Inventarios

ESNAT S.A. por su propia actividad no dispone de inventarios de ninguna naturaleza pues solo posee un predio el cual en algún momento se lo pretende vender y que en ese caso será manejado con Propiedad planta y equipo disponibles para la venta, con el manejo similar al de los inventarios.

#### 2.6. Activos inmovilizados

ESNAT S.A. posee en calidad de activos inmovilizados únicamente propiedades de inversión, pues ninguno de estos bienes es utilizado directamente con la compañía. La propiedad de inversión ha sido valorada en base a un avalúo técnico reflejado en el avalúo comercial de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil. Este avalúo se cumple siguiendo la política de la empresa la cual se basa en lo dispuesto en la NIC 16 de propiedad planta y equipo que menciona que los activos deben ser medidos a su valor razonable y en tal sentido el avalúo municipal se entiende efectuado a su valor razonable. También se efectúa esta revalorización basado en la resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de diciembre del 2011. Dado que se puede conocer con exactitud el valor razonable de la propiedad planta y equipo de forma anual la administración considera que el impacto del incremento o disminución del valor razonable debe ser registrado anualmente y su variación afectada al superávit por revaluación de activos fijos.

Se define como propiedades de inversión todos los activos tangibles a posee una entidad para su utilización por parte de terceros a cambio de un arrendamiento operativo, que se espera utilizarlos durante más de un ejercicio contable y cuyo valor razonable amerita llevar un control individual del mismo.

Los efectos de la revalorización de propiedad planta y equipo serán contabilizados en el patrimonio conforme lo determina la norma, y en el caso de deterioro estos serán contabilizados en resultados de conformidad con lo establecido en la norma. Las propiedades de inversión se depreciarán de la misma forma que la propiedad planta y equipo. En este caso dado que la empresa posee únicamente terrenos y edificios, los primeros no se deprecian, y los segundos se depreciarán según la vida útil del bien, estimada en 50 años para edificaciones.

Los cambio en políticas contables serán aplicados de una forma retrospectiva conforme lo establecido en la normativa contable.

#### 2.6.1 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

La Compañía considera el valor residual de la propiedad de inversión para la determinación del cálculo de depreciación anual, siendo que al término de la vida útil los activos quedarán a su valor residual, en caso de que ocurriere deterioro u obsolescencia definitivamente se procederá con su baja, o en su defecto si el caso amerita podrán ser revalorizados, se determinará una nueva vida útil y podrán empezar a depreciarse nuevamente.

La vida útil de cada activo fijo está dada de manera individual por la naturaleza de cada partida de propiedad de inversión, en este sentido en ciertos casos puede ser definida la misma vida útil para un mismo grupo de activos fijos de similares características o en su defecto puede determinarse vidas útiles diferentes para cada uno de los activos fijos así se encuentren en un mismo grupo.

Para determinar la vida útil de los activos fijos se consideran parámetros como material de fabricación, marca, antigüedad, disponibilidad de repuestos, estado de conservación del bien, entre otros factores que se determinan técnicamente.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación podrá ser revisado anualmente previo al cierre de cada ejercicio contable, aunque únicamente las estimaciones tendrán aplicabilidad si son el producto de avalúos técnicos calificados, siendo el efecto de cualquier cambio en las estimaciones registrado sobre una base prospectiva.

El detalle de propiedad planta y equipo se revela en la nota financiera No. 5

#### 2.6.2 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación será transferido directamente a resultados acumulados.

#### 2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 7. El pasivo financiero (otras cuentas por pagar) con partes relacionadas son revelados en la Nota financiera No. 12.

#### 2.8 Impuestos

En aplicación de la NIC 12 de impuestos sobre las ganancias, se debe aclarar que existen dos clases de impuestos a registrar, el impuesto corriente y el impuesto diferido. En virtud de la CIRCULAR NAC-DGECCGC12-00009 publicada en el R.O. No. 718 DEL 6 DE JUNIO DEL 2012, el SERVICIO DE RENTAS INTERNAS determinó que aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración del impuesto a la Renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente, y el ejercicio impositivo de este tributo es anual, comprendido desde el 1º. de enero al 31 de diciembre de cada año. Esta circular y disposición del SRI que tiene carácter mandatorio va en contraposición con lo dispuesto en la NIC 12, sin embargo al ser mandatoria y al no poder disponer de una base cierta para la

recuperación de los impuestos diferidos en periodos futuros, la contabilización del pasivo por impuestos diferidos pierde total asidero legal y no refleja la realidad financiera del negocio, en tal sentido ESNAT S.A. y su administración acogen como política contable únicamente la contabilización del impuesto a la renta corriente, en la magnitud, tasas y porcentajes establecidos en las leyes aplicables.

#### 2.9. Beneficios a trabajadores

La empresa no posee trabajadores por lo cual no es aplicable las normas NIIF correspondientes.

#### 2.10. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

##### 2.10.1 Venta de servicios

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de los servicios prestados; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

#### 2.11. Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales

estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de ESNAT S. A., ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

### 3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

Dado que la empresa no cuenta con trabajadores, no ha realizado cálculo actuarial alguno. La empresa no tiene la intención en corto plazo de contratar personal directamente. Todos los procesos de la empresa son realizados directamente por el gerente de la misma.

## 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>	<b>TIPO</b>
	DEMOSFE	4.792.80	CLIENTE NO RELACIONADO
	IGSA	7.369.59	CLIENTE NO RELACIONADO
	DIEGO CRESPO	2.385.00	CLIENTE NO RELACIONADO
	MARIANA VILLAVICENCIO	848.00	CLIENTE NO RELACIONADO
	MAGAN S.A.	60.307.16	OTRAS CTAS. COBRAR
	ANDRES CARDENAS	5.000.00	ANTICIPOS ENTREGADOS
	MARIA CARDENAS	453.08	CTA. COBRAR

Todos los saldos registrados y presentados al término del ejercicio son recuperables y se liquidarán en el ejercicio inmediatamente posterior por lo cual no amerita realizar provisión para cuentas incobrables.

#### 5. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue

	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
	<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>		
	TERRENOS	709.796.80	GUAYAQUIL
	EDIFICIOS	142.650.00	GUAYAQUIL
	(-) DEPREC. ACUMULADA	-11.105.37	
	<b>TOTAL</b>	<b>841.341.43</b>	

#### 6. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
	<b>CTAS. Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>		
	SIPCAN	2.656.83	PROVEEDOR LOCAL
	ALEJANDRO PEREZ	648.02	
	SIC	2.656.86	
	PREDIOS E INVERSIONES	9.292.87	
	DEMOSFE (GARANTIA)	500,00	
	<b>TOTAL</b>	<b>14.017.24</b>	

#### 7. IMPUESTOS

Activos y pasivos del año corriente: un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	CUENTA	VALOR	TOTAL
	<b>CREDITO TRIBUTARIO I.RENTA</b>		37.179.00
	CT. IMPUESTO RENTA	30.661.31	
	RF PRESENTE AÑO	5.173.01	
	ANTICIPO IMPUESTO RENTA	1.344.68	
	<b>CREDITO TRIBUTARIO IVA</b>		15.359.62
	CREDITO TRIBUTARIO IVA	13.623.49	
	IVA RETENIDO	0.00	
	IVA EN COMPRAS	1.736.13	
	IVA POR PAGAR	965.95	965.95
	RETENCIONES POR PAGAR		722.54
	RF 10% HONORARIOS	595.66	
	RF 2% SOCIEDADES	126.88	
	R.IVA 100%	833.93	833.93

## 8. PATRIMONIO

### 8.1 Capital social

El capital social autorizado, está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de

US\$1.00;

### 8.2 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía alcanzó \$ 114.494.08

### 8.3 Resultados acumulados

El resumen de los resultados acumulados es como sigue:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF – Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por

primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

## 9. INGRESOS

9.1 Productos que generan ingresos provenientes de los segmentos:

	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>INGRESOS</b>		
	ARRIENDOS		74.895.03
	DEMOSFE (MARTIN YCAZA)	16.816.80	
	IGSA	49.078.23	
	DIEGO CRESPO	9.000.00	

Los segmentos sobre los cuales debe informar la Compañía de acuerdo a la NIIF 8 son los siguientes:

### SERVICIOS PRESTADOS POR LA COMPAÑÍA ARRENDAMIENTO OPERATIVO DE INMUEBLES

El desglose de los ingresos obtenidos por la empresa es el siguiente:

	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
	<b>INGRESOS</b>	
	INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	74.895.03
	TOTAL	74.895.03

## 10. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados es como sigue:

	<b>CUENTA</b>	<b>VALOR</b>
	<b>COSTOS Y GASTOS</b>	

COSTO MANTENIMIENTO	3.281.68
GASTOS ADMINISTRATIVOS	69.122.11
GASTOS FINANCIEROS	275.86
TOTAL	72.679.65

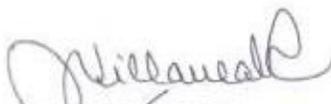
#### 11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros en Marzo 31 del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos. Sin embargo si en ejercicios futuros existiera cambio de políticas contables que puedan afectar la presentación de los estados financieros estas se revelarán y se aplicarán de manera retrospectiva u otra diferente tal como lo señale la norma contable aplicable.

#### 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 31 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y Junta de Directores para su aprobación.

En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones, en la Junta General de Accionistas convocada para el día 12 de abril del 2017.

  
 Janeth Villarreal  
 Contadora General