



CONSULTING & AUDITING FIRM S.A.  
CAFIRM

---

**STOCKFORK S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**CORTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---

**STOCKFORK S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

<b><u>CONTENIDO</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Opinión del Auditor Independiente	1 - 3
Estado Situación Financiera	4 - 5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 21

**Abreviaturas:**

COMPañIA	-	STOCKFORK S.A.
US\$	-	DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
NIIF	-	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIC	-	NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
SRI		SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
CINIFF		INTERPRETACIONES DEL COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIA		NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA

---



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores  
de Stockfork S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Stockfork S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a 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 posición financiera de Stockfork S.A., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Stockfork S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Otros Asuntos**

Los estados financieros de Stockfork S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, no fueron examinados por nosotros ni por otros auditores.

### ***Incertidumbre material relacionada con el negocio en marcha***

Llamamos la atención sobre la nota 1 a los estados financieros indica que no ha tenido ingresos por la actividad ordinaria en el año 2016. La Administración es del criterio que Stockfork S.A., continuara

operando como negocio en marcha y cumplirá con las obligaciones contraídas para los reguladores de control. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

#### **Información presentada en adición a los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

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 la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible 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 de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Accionistas.

#### **Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar operando como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) detectara siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede razonablemente preverse que influyan 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 el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y, ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra

omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y correspondiente información revelada por la administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Consulting & Auditing Firm*

Consulting & Auditing Firm S.A. CAFIRM  
SC-RNAE 893

CONSULTING & AUDITING FIRM S.A

**CAFIRM**

*Ernesto G. G. G.*  
Ec. Ernesto G. G. G.

Socio

Registro # 2603

**STOCKFORK S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015 NO AUDITADO</b>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	8,508	33,561
Cuentas por cobrar y otras cuentas comerciales	5	500,906	543,319
Inventarios en construcción		2,267,529	589,537
Activos por impuestos corrientes	11	<u>735</u>	<u>2,138</u>
Total activos corrientes		<u>2,777,678</u>	<u>1,168,555</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:	6		
Propiedades y equipos, neto		<u>2,288</u>	
Total de activos no corrientes		<u>2,288</u>	
PROPIEDADES DE INVERSION	7	<u>381,930</u>	<u>230,304</u>
TOTAL		<u>3,161,896</u>	<u>1,398,859</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Germán Eduardo Cuesta T.  
Gerente General

  
CPA Eugenio Patricio Ramirez L.  
Contador General

**STOCKFORK S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO**

**Notas**

**2016**

**2015**  
**NO AUDITADO**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Prestamos	10	1,737,464	1,040,000
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	8,15	1,036,514	122,015
Pasivos por impuestos corrientes	11	6,363	6,447
Obligaciones acumuladas	9	<u>259</u>	<u>259</u>
Total de pasivos corrientes		<u>2,780,600</u>	<u>1,168,721</u>

**PATRIMONIO:**

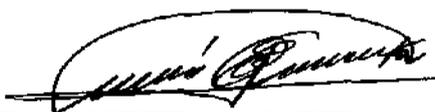
Capital social	12	800	800
Aportes para futuras capitalización			226,694
Superávit de revaluación		380,606	
Utilidades retenidas		<u>(110)</u>	<u>2,645</u>
Total de patrimonio		<u>381,296</u>	<u>230,139</u>

**TOTAL**

3,161,896

2,593,002

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Germán Eduardo Cuesta T.  
Gerente General

  
CPA Eugenio Patiño Ramírez L.  
Contador General

**STOCKFORK S.A.**

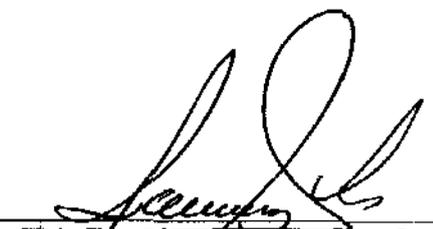
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u> NO AUDITADO
VENTAS NETAS	16	438	438
GASTOS OPERACIONALES		<u>(438)</u>	<u>(438)</u>
MARGEN BRUTO		<u>0</u>	<u>0</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Germán Eduardo Cuesta T.  
Gerente General

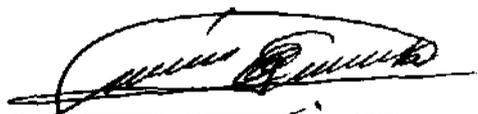
  
CPA Eugenio Hincapié Ramírez L.  
Contador General

**STOCKFORK S.A.****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futura Capitalización</u>	<u>Superávit de Revaluación</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015 (No auditado)	800	226,694		4,057	231,551
Pérdida del año	—	—		(1,412)	(1,412)
Saldo al 31 de diciembre del 2015 (No auditado)	800	226,694		2,645	230,139
Reclasificación		(226,694)	226,694		
Apropiación			151,626		151,626
Ajustes otros			2,286		2,286
Pérdida del año	—	—	—	(2,755)	(2,755)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>800</u>		<u>380,606</u>	<u>(110)</u>	<u>381,296</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Germán Eduardo Cuesta T.  
Gerente General  
CPA Eugenio Patricio Ramírez L.  
Contador General

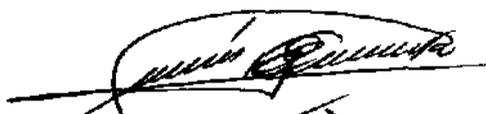
**STOCKFORK S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Pagado a proveedores, empleados y otros	(570,207)
Otros ingresos (egresos), neto	<u>1,781</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(568,426)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
Adquisición de propiedades	(2,465)
Otras adquisiciones	<u>(151,626)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(154,091)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	
Pago de obligaciones a bancos	<u>697,464</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	<u>697,464</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>	
Disminución durante el año	(25,053)
Saldo al comienzo del año	<u>33,561</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b><u>8,508</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Germán Eduardo Cuesta T.  
Gerente General

  
CPA Eugenio Patricio Ramírez L.  
Contador General

## **STOCKFORK S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida en Ecuador en agosto 25 del 2003 en la Provincia de El Oro "Machala" y su actividad principal es construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

La Administración de la Compañía considerara que Stockfork S.A., continuara operando como y cumplirá con las obligaciones contraídas por los entes reguladores. La Compañía tiene programa un plan estratégico para el año 2017, donde consiste en captar clientes para los proyectos a futuros. Esta situación indica la existencia de una incertidumbre material que genera dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar operando como negocio en marcha.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de Stockfork S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Bases de Preparación** - Los estados financieros de Stockfork S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

**Efectivo y Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos bancarios. Los sobregiros bancarios de existir son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**Cuentas por Cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

#### **Propiedades y Equipos:**

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

<i>Item</i>	<i>Vida útil (en años)</i>
Edificios	20
Muebles y enseres y equipo de oficina	10
Equipos de computación	3

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

**Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Propiedades de Inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

**Compensación de instrumentos financieros**.- Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho exigible o legalmente, de compensar los importes reconocidos.

**Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Cuentas por Pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.
- **Impuestos diferidos** – Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**Provisiones** – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

#### **Beneficios a empleados**

- **Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.
- **Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**Pasivos financieros e instrumentos de deuda emitidos por la Compañía** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Modificación NIIF 7	Iniciativa de Revelación	Enero 1, 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 – Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Vida útil de propiedades - La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada periodo anual. Durante el periodo financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No auditado	
	(U.S. dólares)	
Efectivo	676	
Bancos	<u>7,832</u>	<u>33,561</u>
Total	<u>8,508</u>	<u>33,561</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, bancos representa saldos en cuentas corrientes en banco local, el cuales no generan interés.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No auditado	
	(U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	211,984	543,319
Terceros	<u>288,922</u>	_____
Total	<u>500,906</u>	<u>543,319</u>

Al 31 de diciembre del 2016, anticipos a proveedores incluye principalmente valores entregados al Sr Patricio Rodriguez Vintimilla por construcción de oficinas para arriendo.

Al 31 de diciembre del 2016, cuentas por cobrar, terceros, incluye principalmente US\$191,781 representa intereses por renovación correspondiente al préstamo otorgado por el banco de Machala para la realización de la Obra la que tiene que renovarse cada seis meses

#### 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos de las propiedades y equipos durante los años 2016 y 2015 fueron como sigue:

	... Diciembre 31...
	2016                      2015
	No auditado
	(U.S. dólares)
Costo	2,465
Depreciación acumulada	<u>(177)</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>2,288</u></b>
<i>Clasificación:</i>	
Terrenos	
Muebles y enseres	1,465
Equipos de computación	<u>823</u>
<b>Total</b>	<b><u>2,288</u></b>

Los movimientos netos de propiedades y equipos para los años 2016 y 2015 son como sigue:

	... Diciembre 31...
	2016                      2015
	No auditado
	(U.S. dólares)
Saldos netos al comienzo del año	230,304
Adquisiciones	2,465
Transferencias de construcción en curso	(230,304)
Depreciación	<u>(177)</u>
<b>Saldos netos al final del año</b>	<b><u>2,288</u></b>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se efectuó la transferencia de terrenos a propiedades de inversión por el valor de US\$381,930 y US\$230,304 reconocido a su valor razonable, nota 7

Al 31 de diciembre del 2016, adquisiciones representan compras de muebles y equipos de computación para uso de la oficina, los movimientos de la depreciación se presentan netos al 31 de diciembre del 2017.

## **7. PROPIEDADES DE INVERSION**

Al 31 de diciembre del 2016, presenta un lote de terreno de 4739 m2 ubicada en la parroquia La Providencia Cantón Machala Provincia de El Oro.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No auditado	
	(U.S. dólares)	
Accionistas	1,020,197	42,211
Proveedores	1,359	65,465
Otras	<u>14,958</u>	<u>14,339</u>
Total	<u>1,036,514</u>	<u>122,015</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, cuentas por pagar accionistas representan anticipo por cancelar por concepto de inversión la cual es de US\$400,000 dados por los accionistas para complementar el costo de la obra para la adquisición de los locales.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, cuentas por pagar proveedores., representa anticipos otorgados por prestación de servicios.

## 9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre del 2016, obligaciones acumuladas representan principalmente la participación a trabajadores.

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

## 10. PRESTAMOS

Al 31 de diciembre del 2016, representa préstamo con el Banco Machala que se paga, cada seis meses los intereses renovados y se va abonando al capital.

## 11. IMPUESTOS

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	No auditado	
	(U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>735</u>	<u>2,138</u>
Total	<u>735</u>	<u>2,138</u>

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		No auditado
		(U.S. dólares)
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	3,194	1,413
Retenciones de impuesto al valor agregado	3,001	
Retenciones en la fuente	<u>168</u>	<u>5,034</u>
<b>Total</b>	<b><u>6,363</u></b>	<b><u>6,447</u></b>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma aritmética del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costo y gastos deducibles.

Durante el año 2016, la Compañía determino como anticipo de impuesto a la renta de US\$27,957, sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$4,387. Consecuentemente la Compañía registro en resultados US\$27,957 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2012 al 2016, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El 20 de mayo del 2016, se emitió 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 de 2016*, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del impuesto a la salida de dividendos ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio

sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la ley orgánica de incentivos tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del art. 547 del código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Se establece que las compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

## **12. PATRIMONIO**

**Capital Social** – Al 31 de diciembre del 2016, está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00.

**Reserva por Donación** – Podrán ser capitalizadas en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las de último ejercicio económico “si las hubiere”; utilizado en absorber pérdidas o el saldo deudor de la cuenta “Resultado acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIFF, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía, estas reserva no podrán ser distribuidas como utilidades, ni tampoco utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado.

**Superávit por Revaluación de Propiedades** – Corresponde al efecto de la revaluación de terrenos en periodos anteriores, el cual se reconoció en otro resultado integral y se acumuló en el patrimonio bajo la denominación de “Superávit por revaluación de propiedades”. Cuando estos activos revaluados sean vendidos o dados de baja, la parte correspondiente de la reserva por revaluación de propiedades relacionada con dicho activo será transferida directamente a las utilidades retenidas.

## **13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Gestión de riesgos financieros** – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

**Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

**Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

**Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

**Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

#### **14. COMPROMISOS**

**Contrato de construcción**.-La Compañía Stockfork S.A., es una empresa privada legalmente constituida en a Republica del Ecuador dedicada a la actividad Comercial Automotriz, que se encuentra desarrollando el Proyecto Centro Comercial Automotriz. Este contrato se celebro según acta de Junta Extraordinaria el 24 de febrero del 2015.

Los estudios de estructuras e instalaciones así como los planos, cálculo han sido realizados por profesionales especializados.

Se entiende que la dirección técnica y administrativa comprende, entre otros aspectos, lo siguiente:

- La programación y ejecución de todas las obras;
- El control técnico de la ejecución de toda la obra;
- La formulación de programas de inversiones;
- La contratación y control del personal técnico y operativo;
- El control de uso de materiales y equipos;
- La adquisición local de materiales y equipos;
- La apertura, mantenimiento y control de libro de bajo supervisión de la Fiscalización.

El precio pactado como justo por la partes contratantes es de US\$2,500,000, se entregara un anticipo del 30% del valor del contrato que serba descontados en planillas de avance de obra. El restante de los pagos se hará bimensual, contra las planillas de pagos emitidos por el constructor y aprobadas por el Fiscalizador, indicando que los trabajos han sido medidos de acuerdo con los términos de las especificaciones técnicas de este contrato.

El precio total del contrato ser liquidado a la firma del acta de entrega.

Se fijara como plazo de la obra en 12 meses, se establece que el inicio de los trabajos a partir de la firma del contrato. Las obras realizadas ininterrumpidamente, salvando los casos fortuitos, los que

debidamente comprobados darán origen a la prórroga en el plazo, por el periodo de interrupción de los trabajos.

## 15. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS

A continuación se muestra el saldo neto de las cuentas por pagar, accionistas al 31 de diciembre del 2016:

León López Angel Freddy	12,999
Infante Campoverde Over Francisco	16,741
Loaiza Paladines José Benjamín	71,357
Guerrero Peralvo Winer Fabricio	16,317
Morales Custode Cristian Eduardo	42,333
Ochoa Freire Blanca Eufemia	51,491
Castro Villamar Richard	15,262
Delgado Andrade Dalia del Cisne	33,619
Cuenca Loayza Washington	27,763
Loaiza Carrión Zoila	85,011
Valarezo León Oswaldo	15,713
Santin Loaiza Zoila	15,831
Carpio Jiménez Rómulo	24,369
Jiménez Jaramillo Lauro	17,227
Arias Quezada Jorge Luis	17,749
Jungal Malacatus Luis	14,366
Jiménez Torres Ramiro	25,995
Peñaloza Aguilar Danilo	2,782
Señalín Jaime Luis	71,801
Jiménez Pacheco Gilton	98,919
Jiménez Guamán Fanny	54,707
Romero Blacio Nubia	70,358
Dekanpartes S.A.	13,016
Freire Valencia Henry	1,666
Contreras López Carmen	15,250
Albarracín Encalada Irlanda	14,931
Reyes Ojeda Jorge	15,560
Santisteban Ramírez Richard	13,619
Calderón Ríos Mayra	748
Campoverde Narváz Segundo	14,484
Chiriboga Crespo Shirley	30,716
Freire escobar José	13,768
Ramírez Encarnacion Santos	15,459
Ruilova Coronel Alfredo	13,612
Valarezo León José	33,935
Valarezo Bertrán Jaime	12,982
Otros	<u>7,744</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,020,197</u></b>

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.

## **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (enero 9 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---