ENDECORPSA S.A.
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

A. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

RAZON SOCIAL:	Endecorpsa S.A.
RUC:	0992481021001
OBJETO SOCIAL:	Arrendamiento de Inmueble
NO. DE EXPEDIENTE:	124770
DIRECCION:	AV. J.T. MARENGO KM 3 (JUNTO A YENCISA)

Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-DNCDN-2015-003, del 20 de marzo del 2015, se procede a emitir las notas de los Estados Financieros.

B. ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS BAJO NIIF

Los presentes estados financieros de la Compañía Endecorpsa S.A. al 31 de diciembre del 2016 han sido preparados sobre la base del costo y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), que han sido adoptadas en Ecuador.

B.1 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

C. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF para PYMES emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), mismas que han sido adoptadas en Ecuador y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

D. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

D.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

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

D.2 Políticas Contables

Activos y Pasivos Financieros

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

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos y cuentas por Pagar

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con sus compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y mediciones

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

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

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría.

i. Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por fondos entregados para financiar capital de trabajo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan interés, pero se estima que se liquidarán al implementarse la fusión por absorción.

Préstamos y cuentas por pagar

Posteriormente a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría.

i. Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la cancelación de deudas referentes a la Compañía por parte de su relacionada. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devenga intereses y se liquidan en el corto plazo.

Activos financieros - Deterioro

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Se consideran las garantías realizadas.

En el caso de que en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuya y, dicha disminución se relacione objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Baja de activos y pasivos financieros

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

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión son registradas al costo menos su depreciación acumulada. Cuando se requiere, la Compañía registra pérdidas por deterioro del activo. Para el caso de Endecorpsa S.A., estas propiedades corresponden a terrenos y edificaciones que no son utilizados por la Compañía en el giro normal de sus operaciones; las cuales se mantienen con el propósito de obtener beneficios futuros al momento de su disposición.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de estos activos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios e instalaciones	21

Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados integrales del año. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2016, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros debido a que las expectativas de la Administración de la Compañía es que esta sea absorbida a su valor en libros, por parte del accionista.

Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

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

D.3 Estimaciones y criterios contables significativos

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

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

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

- Estimación de la vida útil de las propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estas propiedades.

E. INFORMACION DE PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS - COMPARATIVO

E.1 Efectivo y equivalente de efectivo

A continuación composición del efectivo al 31 de diciembre del 2016 con los efectos comparativos respecto al año anterior:

	2016	2015
Efectivo en caja	800	200
Depósitos en cuentas corrientes		
Banco Bolivariano C.A.	88	8
	888	208

E.2 Propiedades de Inversión

A continuación composición de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2016 con los efectos comparativos respecto al año anterior:

<VER PÁGINA SIGUIENTE>

Descripción	Terreno	Edificio	Total
Al 1 de enero del 2015			
Costo	637.296	269.985	907.281
Depreciación acumulada	-	(50.871)	(50.871)
Valor en libros	637.296	219.114	856.410
Movimiento 2015			
Depreciación	-	(10.175)	(10.175)
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2015	637.296	208.939	846.235
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo	637.296	269.985	907.281
Depreciación acumulada	-	(61.046)	(61.046)
Saldo en libros	637.296	208.939	846.235
Movimiento 2016			
Depreciación	-	(10.175)	(10.175)
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2016	637.296	198.764	836.060
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	637.296	269.985	907.281
Depreciación acumulada	-	(71.221)	(71.221)
Saldo en libros al 31 de diciembre del 2016	637.296	198.764	836.060

Las propiedades de inversión corresponden a:

1. Bienes inmuebles localizados en la Av. Juan Tanca Marengo e Ignacio Robles Esquina, Urdenor 1, solar # 24 de la manzana 129.

E.3 Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

Los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 con los efectos comparativos respecto al año anterior son:

	2016	2015
Cuentas por cobrar		
Importadora Industrial Agrícola S.A. IIASA (1)	490.774	508.340
Cuentas por pagar		
MACASA, Máquinas y Camiones S.A.	9.072	9.072

(1) Corresponde a valores transferidos a Importadora Industrial Agrícola S.A. IIASA; los cuales no tienen plazo de vencimiento definido, ni devengan intereses, pero se estima que se liquidarán al implementarse la fusión por absorción.

E.4 Impuesto a la Renta

A continuación la composición del impuesto a la renta por pagar de la compañía al 31 de diciembre del 2016, adicionalmente se incluyen los efectos comparativos respecto al año anterior:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	4.999	6.503
Impuesto a la renta diferido	-	25.560
	4.999	32.063

E.5 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social está representado por 800 acciones ordinarias de valor nominal US$1 cada una.

E.6 Reservas y Resultados Acumulados

Reserva facultativa

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

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

F. OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

F.1. Riesgos de mercado

(a) Riesgo de precio y concentración

No existe riesgo de mercado ya que la principal exposición a la variación de precios y concentración de la Compañía estaba relacionada al arriendo del bien inmueble propiedad de la Compañía, el cual se alquiló hasta junio del 2012.

(b) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, el riesgo de tasa de interés para la Compañía es nulo, debido a que no mantiene obligaciones con instituciones financieras. El financiamiento proviene fundamentalmente de operaciones con compañías relacionadas.

F.2. Riesgos de liquidez

La Compañía no mantiene instrumentos derivados ni pasivos financieros significativos a la fecha del estado de situación.

Las notas anteriormente descritas correspondan a la explicación de los valores contenidos en los Estados de Situación Financiera de la compañía Endecorpsa S.A. al 31 de diciembre del 2016.

Ing. Santiago Navas
Contador General
Reg. Contador No. G.0.16424