

Información General	Su actividad económica principal es: actividades de alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales. La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en la provincia de Chimborazo, cantón Riobamba, Parroquia Velesco, Barrio La Panadería en las calles Rocafuerte 27-16 y Junín.
Antecedentes	La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.I.CI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.
Bases de preparación	<i>Declaración de cumplimiento</i> Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF Pymes) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la resolución 06.Q.I.CI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros. a. Moneda funcional y de presentación. Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal. b. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas. La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Pymes. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro periodo que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos y la amortización de los intangibles.

**Clasificación de
Saldos corrientes y
no corrientes**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando: se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**Efectivo y
equivalentes al
efectivo**

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

**Segmentos
operacionales**

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por La Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único.

**Activos
Financieros**

a. Cuentas y documentos por cobrar.

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos o servicios prestados. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

La empresa utiliza el método del interés implícito, cuando la recuperación de estos saldos es a largo plazo.

Propiedad, Planta y Equipo

- **Costo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

- **Depreciación acumulada.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

Edificio y otras construcciones	20 años
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de cómputo	3 años

• **Deterioro de valor de activos no financieros.**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

Provisiones

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que puede ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

91El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en Libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo.

Reconocimiento de los Ingresos de las actividades ordinarias	Los ingresos provenientes de la venta de productos terminados en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales y devoluciones por volumen de venta. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continua de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.
Reserva Legal	La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social en el caso de las Sociedades Anónimas y del 5% en el caso de las Compañías limitadas. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
Ingresos financieros	Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo a capital de los préstamos.
Gastos de operación	Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.
Estado de Flujo de Efectivo	Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

A. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 DE DICIEMBRE		AÑO 2014
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(1)	4.340,07

(1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a depósitos en cuentas corrientes y son de libre disponibilidad.

B. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 DE DICIEMBRE		AÑO 2016
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CUENTES CORRIENTES		
RELACIONADOS LOCALES	(1)	278.818,50
NO RELACIONADOS LOCALES	(2)	0,00
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO	(3)	260.765,34
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (ISD)	(4)	2.176,08
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (IVA)	(5)	3.772,08
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL SUJETO PASIVO (RENTA)	(6)	6.590,40

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a facturas por venta de productos con crédito entre cero y noventa días, sin intereses. Los valores razonables de las cuentas por cobrar a clientes corresponden a un análisis específico por cada cliente, la antigüedad de los saldos y la efectividad de la cobranza, cabe recalcar que la mayoría de las cuentas se encuentran en trámite judicial
- (2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a facturas por venta de productos con crédito entre cero y noventa días, sin intereses. Los valores razonables de las cuentas por cobrar a un cliente relacionado.
- (3) La Compañía constituye provisiones ante la evidencia objetiva de deterioro de las cuentas por cobrar. Los criterios utilizados para determinar que existe evidencia objetiva de pérdida por deterioro son:

- Madurez de la cartera de acuerdo al tipo de actividad.
- Hechos concretos de deterioro

Los castigos de cuentas por cobrar no requieren del uso de efectivo, razón por la cual se excluye su efecto, como actividad del flujo de operaciones, en el estado de flujo de efectivo.

- (4) El crédito tributario a favor de la Compañía por concepto de ISO bajo los parámetros de Servicios de Rentas Internas.
- (5) El crédito tributario a favor de la Compañía por concepto de IVA proviene de las retenciones efectuadas por las compras realizadas en el presente ejercicio según los parámetros que la autoridad tributaria establece.
- (6) El crédito tributario a favor de la Compañía por concepto de RENTA proviene de las retenciones efectuadas por las compras realizadas en el presente ejercicio según los parámetros que la autoridad tributaria establece.

C. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 DE DICIEMBRE	AÑO 2014
TERRENOS	253.214,52
EDIFICIOS Y OTROS INMUEBLES	75.694,71
MAQUINARIA Y EQUIPO	503.819,00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	20.22,50
MUEBLES Y ENFERES	13.470,87
OTROS ACTIVOS	374,25
(-) DEPRECIACIÓN COSTO HISTÓRICO	388.243,77
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	125.754,30
TOTAL	8.187,43

D. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de la cuenta fue como sigue:

31 DE DICIEMBRE	AÑO 2014
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTES	
RELACIONADOS / LOCALES	1.885,00
OTRA CUENTAS POR PAGAR SOCIOS Y ACCIONISTAS	
RELACIONADOS / LOCALES	225.465,14
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	34.595,45

Al 31 de diciembre de 2016 los valores por pagar a los socios representan la utilidad pendiente de pago, las obligaciones con instituciones financieras es el resultante del préstamo que mantiene la empresa con el Banco Internacional.

E. OBLIGACIONES CON LOS TRABAJADORES

La empresa al encontrarse sin movimiento no mantiene personal activo en la empresa

F. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 está constituido por USD 50000.00 por acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación a valor nominal de 1 dólar cada una.

G. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

H. RESULTADOS NETO DEL EJERCICIO

Corresponde a pérdidas obtenidas en el ejercicio 2016. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre ascienden a USD 18.110,91

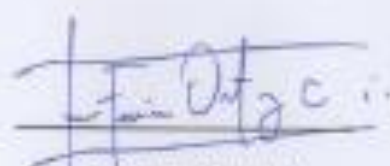
I. INGRESOS Y GASTOS

La cuenta de ingresos y gastos correspondientes a los años 2016 se presenta a continuación:

31 DE DICIEMBRE	2016
INGRESOS	82.985,11
TOTAL COSTOS	-5.173,99
TOTAL GASTOS	-37.133,85
UTILIDAD	40.575,29

A. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2016 no se liquidó los impuestos anticipados por lo cual al momento del cierre del ejercicio este valor de \$ 58.686,20 se reverso, lo cual generó una pérdida total de \$18.110,91, valor a tomarse en cuenta para el cierre del presente informe



GERENTE GENERAL
JUAN FRANCISCO ORTEGA
1712621455



CONTADOR
DIEGO VALAREZO AGUILAR
0706257110