

GPROVI S. A.

Informe de Auditoría Externa

Por el año terminado al

31 de diciembre del 2016

Econ. Rómulo Cazar Erazo

SC-RNAE 142; CPA 16818

Dirección: Cda. COVIEM mz. 17 V – 6

Teléfonos: 2496297 – 2421297 Móvil 0998458560

GPROVI S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

Contenido

Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Resultado Integral	3
Estado de Evolución del Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (USA)
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
PYME	-	Pequeñas y Medianas Entidades
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
UAFE	-	Unidad de Análisis Financiero y Económico
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes

Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas y miembros del Directorio de
GEPROVI S. A.

Opinión

1. He auditado los estados financieros adjuntos de GEPROVI S. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.
2. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de GEPROVI S. A. al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

3. He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros". Soy independiente de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y he cumplido mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para emitir mi opinión calificada de auditoría.

Asuntos claves de auditoría

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No he identificado asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados financieros

6. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones materiales debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados financieros

9. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

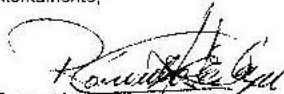
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 9.1. Identifiqué y evalué los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales tergiversaciones, o la anulación del control interno.
- 9.2. Obtuve un entendimiento 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.
- 9.3. Evalué la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 9.4. Evalué la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

10. El informe con los contenidos del artículo innumerado agregado al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y el informe sobre el cumplimiento tributario exigido por el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno correspondiente a GEPROVI S. A., se emitirán por separado para uso exclusivo de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y del Servicio de Rentas Internas (SRI), respectivamente.

Atentamente,



Econ. Rómulo Cazar Erazo
SC-RNAE No. 142; CPA No. 16818


Abril 13, 2017
Guayaquil, Ecuador

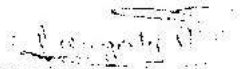
GEPROVI S. A.

Estado de Situación Financiera

(Expresado en Dólares de Estados Unidos de América)

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	Nota 3 1,033,27	1,139,74
Cuentas por cobrar	Nota 4 327,755,65	271,056,20
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	-	7,006,73
Activos por impuestos corrientes	Nota 5 54,459,56	48,650,32
Total activos corrientes	383,248,48	327,852,99
Activos no corrientes		
Propiedades y equipos	Nota 6 2,878,250,72	2,649,297,82
Total activos no corrientes	2,878,250,72	2,649,297,82
Total de activos	3,261,499,20	2,977,150,81
Pasivos y Patrimonio de los accionistas		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	Nota 7 213,281,20	212,850,51
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	Nota 8 2,016,213,45	1,730,594,06
Pasivos por impuestos corrientes	Nota 9 13,070,09	14,221,13
Total de pasivos corrientes	2,242,564,74	1,957,665,70
Patrimonio de los accionistas		
Acciones pagadas	Nota 10 1,000,00	1,000,00
Reserva legal	467,46	467,46
Reservas de capital	78,662,00	73,602,00
Resultados de Adquisición Nih por primer vez	(48,321,93)	48,321,03
Otros resultados integrales	974,090,40	974,090,40
Reservaciones acumuladas	9,803,37	9,803,37
Utilidad del ejercicio	3,253,17	-
Total Patrimonio de los accionistas	1,018,954,46	1,019,701,29
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	3,261,499,20	2,977,150,81


Aldo Primo Cashe
Gerente General


Magaly C. Vera Apelo
Contadora General

Ver referencias a los estados financieros

GPROVI S. A.

Estado de Resultado Integral

(Expresado en millones de los Estados Unidos de Norteamérica)

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias		
Ventas de		
Arrendamientos	72,268,71	56,446,40
Otros ingresos	153,043,00	101,569,32
Total ingresos de actividades ordinarias	225,311,71	158,015,72
Costo de Ventas	(54,335,35)	(52,977,93)
Margen bruto de operación	170,976,36	105,037,79
Gastos		
Administración	(154,823,79)	(87,058,70)
Total de Gastos	(154,823,79)	(87,058,70)
Utilidad antes de la Participación de los trabajadores e impuesto a la renta	16,152,57	17,979,09
(-) Participación de los trabajadores	-	-
(-) Impuesto a la renta de sociedades	Note (1) (12,901,40)	(7,001,74)
Utilidad neta	3,251,17	10,977,35

Abog. Isidro Peña Castro
Gerente General

Sta. Marcela Hernández
Contador General

ver notas a los estados financieros

GEPROVI S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en Títulos de Euros - mil millones)

Año terminado el	Acciones pagadas	Reserva legal	Reservas de capital	Reserva de Adquisición NIF por primera vez	Otros resultados intermedios	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
31 de Diciembre de 2015	3.065,10	417,45	39.692,30	49.221,03	1.116,04	6.322,51	224,97	105.722,29
Trasferencia Unidad del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	3.782,86	(3.782,86)	-
31 de Diciembre del 2016	3.065,10	417,45	39.692,30	49.221,03	1.116,04	9.863,37	3.253,17	109.574,29

[Firma]
 Alva Galo Tena Castro
 Director General

[Firma]
 Srta. Mónica C. Vela Arribas
 Director General

Verificar la exactitud de los datos.

GEPROVI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica)

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Flujos de Efectivo de Actividades de Operación		
Recibido de clientes por ventas	168,514.86	192,201.49
Pagado a proveedores, empleados y otros	(132,756.86)	(1,011,668.56)
Impuesto a la renta de sociedades	(12,801.40)	(15,761.72)
Efectivo neto provisto (usado) por Actividades de Operación	22,956.60	(1,229,307.56)
Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión		
Compras de propiedades y equipos	(317,285.77)	(2,450.00)
Efectivo neto provisto (usado) por Actividades de Inversión	(317,285.77)	(2,450.00)
Flujos de Efectivo de Actividades de Financiamiento		
Aumento de cuentas por pagar a compañías relacionadas	293,225.70	-
Pago de obligaciones de largo plazo	-	(1,186,579.00)
Efectivo neto provisto (usado) por Actividades de Financiamiento	293,225.70	(1,186,579.00)
Aumento (Disminución) neto del Efectivo	(1,103.47)	(1,227.45)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	2,136.74	5,404.19
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,033.27	2,136.74
Conciliación de la Utilidad Neta con el efectivo generado por Actividades de Operación		
Utilidad neta	3,253.17	3,282.86
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Disminuciones	87,422.87	74,801.50
Cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) Disminución de las cuentas por cobrar	(56,698.85)	34,175.27
Disminución en activos por impuestos corrientes	(10,763.74)	-
Aumento de las cuentas por pagar	895.69	(1,111,870.30)
Aumento (Disminución) de los beneficios exp. de los empleados	-	(4,856.68)
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	(1,155.64)	-
Tota Ajustes	19,703.47	(1,107,021.61)
Efectivo neto provisto (usado) por Actividades de Operación	22,956.60	(1,229,307.56)

Edoq. Elio Pérez Castro
Gerente General

Sra. Magaly C. Vera Apollu
Contadora General

adjuntos a los estados financieros.

1. Actividad de la entidad informante

La Compañía GEPROVI S. A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 16 de junio del 2009 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de febrero del 2010. Mantiene su domicilio tributario y comercial en la ciudad de Machala, Provincia de El Oro. Desde el año 2015 la compañía no cuenta con empleados registrados en relación de dependencia.

Su objetivo principal es dedicarse a las actividades de explotación de alquileres de bienes inmuebles. La compañía tiene asignado por el Servicio de rentas Internas (SRI) el registro de Único de Contribuyentes (RUC) No. 0992652136001 para el desempeño de su actividad comercial y gestión tributaria.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual (acumulados de enero a diciembre) en el comportamiento de la economía ecuatoriana por los últimos tres años, fueron como sigue:

Diciembre 31,	Índice Inflación Anual
2016	1,12 %
2015	3,38 %
2014	3,67 %

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de Estados Financieros

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Moneda funcional.- La moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ Dólar). Los estados financieros de la compañía son presentados en US\$ Dólares. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. Dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas en el informe. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Activos Financieros

Los activos financieros son los valores fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo en los términos contractuales acordados con el deudor. Todos los activos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan cuando la compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

Posterior al reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado, esto es el valor inicial del activo financiero menos los reembolsos del principal; más o menos la amortización acumulada de cualquier diferencia entre el valor inicial y el valor del reembolso en el vencimiento, calculada con el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos de recuperación se amplían más allá de las condiciones de créditos normales; y, menos cualquier disminución por deterioro del valor.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos derivados del activo expiran o son transferidos junto con los riesgos y beneficios relacionados. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe evidencia objetiva de que no serán recuperables. En el evento de ser así, se reconoce inmediatamente en los resultados integrales una pérdida por deterioro del valor.

Los activos financieros de la compañía son:

- **Efectivo y bancos** - constituido por el efectivo disponible en la Caja y en cajas chicas y saldos disponibles en cuentas bancarias que no generan intereses, depositado en bancos locales.
- **Cuentas por cobrar** - generados principalmente por las ventas realizadas con condiciones de crédito normales, sin intereses (las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican como corrientes). La política de crédito de la Compañía es de 30 días promedio.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son reconocidos en la fecha en que se originan, cuando la compañía se convierte en parte de los términos contractuales de la transacción, inicialmente a su valor razonable menos los costos directos atribuibles a la transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos se miden al costo amortizado, esto es el valor inicial del pasivo financiero menos los reembolsos del principal e intereses; y, más la acumulación de cualquier diferencia entre el valor inicial y el valor del reembolso en el vencimiento, calculada con el método de la tasa de interés efectiva cuando los plazos de pago se amplían más allá de las condiciones de crédito normales. El interés implícito y el interés acordado con el acreedor son registrados como gastos financieros del período en que son devengados.

La compañía cancela un pasivo financiero, cuando las obligaciones contractuales se pagan o está legalmente dispensada de la responsabilidad principal contenida en el pasivo.

Los pasivos financieros de la compañía son:

- **Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen obligaciones con terceros, generados principalmente por la compra de servicios que se realizan con condiciones de crédito normales sin intereses. El período de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 45 días en promedio.

Propiedades y equipos - se reconocen como sigue:

- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.
- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor, si hubiere.

2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

Cuando un componente importante de una partida de propiedades y equipo posee una vida útil distinta al de la partida, es registrado como una partida separada.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo sólo cuando es probable que haya beneficios futuros asociados con el activo que se generen para la compañía.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- **Método de depreciación y vidas útiles.**- El costo de las propiedades y equipos, después de deducir su valor residual estimado, se deprecia por el método de línea recta, durante el período estimado de vida útil.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados y ajustados al final de cada período contable, siendo el efecto de cualquier cambio o ajuste contable registrado sobre una base prospectiva.

El valor en libros de propiedades y equipos se castiga inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado del importe recuperable.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación:

Activos depreciables	Vida útil en años	
	2016	2015
Edificios	33	33
Maquinarias y equipos	10	10
Otros activos fijos	10	10

- **Retiro o venta de propiedades y equipos.**- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor neto en libros del activo y reconocida en los resultados del ejercicio que se reporta.
- **Valor residual de propiedades y equipos.**- Determinado en base a una estimación del precio de venta que la compañía obtendrá de la disposición del activo, cuando éste tenga la edad y la condición esperada al final de su vida útil, menos los gastos estimados necesarios para hacer la venta.

Deterioro del valor de los activos tangibles.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existen o si han producido eventos o circunstancias que indican que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro, o dicho de otra manera, cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para propósitos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuesto a la renta corriente y diferido.-El gasto por impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad o pérdida gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable es diferente de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles (partidas exentas).

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

De conformidad con disposiciones legales vigentes, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Para los años 2016 y 2015, la tarifa de impuesto a la renta utilizada fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se esperan reduzcan las utilidades imponibles en el futuro y cualquier pérdida amortizable no utilizada. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se miden a las tasas impositivas que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando estas sean reversadas en los períodos futuros, basándose en las leyes aprobadas a la fecha del balance.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos no se descuentan ni se compensan. El importe neto en libros de los activos por impuesto a la renta diferido es revisado a la fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado integral del período contable analizado.

El gasto del impuesto a la renta del período incluye los gastos e ingresos por impuestos corrientes y diferidos. Estos impuestos se reconocen en resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto.

Provisiones y contingencias.- Los pasivos por provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea explícita o implícita, como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que despranderse de recursos para cumplir la obligación, y el importe de la obligación pueda estimarse de manera fiable.

Los pasivos contingentes son obligaciones de posible ocurrencia, surgidas de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o no ocurrencia de hechos futuros inciertos que no están bajo el control de la compañía. Los pasivos contingentes no son registrados en los estados de situación financiera pero deben ser informados de su existencia en notas a los estados financieros.

Garantías de propiedad arrendada.- Es un activo financiero mantenido hasta su vencimiento con pago y plazo de vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención de tener hasta su terminación del plazo establecido. La garantía es un depósito bancario entregado al arrendador de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arriendo, el cual al cumplir el plazo de entrega del bien, son devueltos en su totalidad siempre y cuando el bien se encuentre en buenas condiciones. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

Arrendamientos.- Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Los pagos realizados por contratos de arrendamiento operacionales se reconocen en resultados bajo el método lineal durante el período de arrendamiento.

2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

Capital pagado.- Corresponde a las acciones ordinarias emitidas por la compañía y registradas a su valor nominal, el que es igual al valor original de la transacción y clasificadas en la cuenta "Capital pagado" dentro del patrimonio de los accionistas.

Reserva Legal.- De acuerdo a la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse obligatoriamente por lo menos el 10% de la utilidad neta del año para la reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la Junta General de accionistas.

Otro resultado integral.- Comprende las partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas por el estado de resultados sino en el patrimonio por disposición específica de una NIIF. Los componentes de la cuenta "Otro resultado integral" incluyen: cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros en negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros.

Resultados de Adopción NIIF por primera vez.- Está representada por una subcuenta de la cuenta contable "Utilidades retenidas / Déficit acumulado", creada por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con el propósito de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF a la fecha de transición, esto es al 1° de enero del 2011.

El saldo acreedor de esta subcuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Sin embargo, de acuerdo con Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros los saldos acreedores de los superávits por revalorización que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados. El saldo deudor de esta subcuenta podrá ser absorbido por las utilidades retenidas y la utilidad neta del último ejercicio económico concluido, si la hubiere.

Distribución de dividendos.- La distribución de dividendos en efectivo a los accionistas de la compañía se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la Junta de Accionistas.

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos ordinarios de la compañía corresponden principalmente a las ventas de servicios que se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir (servicios de arrendamiento de instalaciones para bodegaje), representadas por su precio de venta, neto de descuentos y devoluciones. Estas ventas son reconocidas como ingresos cuando la compañía ha transferido al cliente los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad de los servicios, lo que ocurre usualmente cuando el producto es recibido o utilizado por el cliente.

Los ingresos por intereses son reconocidos como rendimientos financieros en los resultados del año.

Reconocimiento de 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 en el que se conocen.

Estimaciones contables.- La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación de algunos importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluido en los estados financieros.

2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

En opinión de la Administración, tales juicios, estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento de la preparación de los estados financieros. Se debe tener presente que las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la compañía o de la Administración.

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

Los juicios y estimaciones contables significativos que se deben efectuar por la Administración de la Compañía a la fecha de preparación de los estados financieros son los siguientes:

- Deterioro de cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar.
- Deterioro del valor de los inventarios.
- Vida útil de las propiedades y equipos.
- Valor residual de propiedades y equipos.
- Impuestos corrientes y diferidos.
- Beneficios definidos a los empleados.
- Provisiones y contingencias.

Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

GESTION DE RIESGOS

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 al 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 los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad. A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- **Riesgo de crédito.**- Se refiere al riesgo pérdida financiera que enfrenta la compañía si una de las partes (el Cliente) en un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía.

La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. Las políticas de administración de riesgo se establecen con el objetivo de identificar y analizar los riesgos al cual se enfrenta la compañía, estableciendo límites y niveles de aprobación.

Riesgo de liquidez.- El riesgo de liquidez es el riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo.

2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

La Administración de la Compañía 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 se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo para cumplir con sus obligaciones y pasivos financieros. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- **Riesgo de mercado.**- El riesgo de mercado es el riesgo latente de que los cambios en los precios de mercado de los productos que comercializa la compañía afecten los ingresos de la misma.

Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o de precios de los instrumentos financieros que pueden afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que posee.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

Durante el año 2016, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

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

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

3. Efectivo

El Efectivo está constituido como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Caja	1.000,00	1.000,00
Bancos locales	33,27	1.136,74
Total Efectivo	1.033,27	2.136,74

4. Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Clientes	326.970,72	258.400,18
(-) Estimación del deterioro del valor de Clientes	-	-
Total Clientes - neto	326.970,72	258.400,18
Otras cuentas por cobrar	784,93	12.656,62
	784,93	12.656,62
Total Cuentas por cobrar	327.755,65	271.056,80

Clientes, corresponde a facturas comerciales pendientes de cobro con términos de cobro a 30 días promedio y sin intereses.

La Administración de la Compañía considera que no hay elementos que afecten la valoración de las cuentas por cobrar a los clientes y que deban ser sujetas a un análisis de deterioro del valor de las mismas.

5. Activos por impuestos corrientes

Los Activos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	7.974,27	5.717,96
Anticipo pagado del impuesto a la renta	7.183,44	7.711,34
Crédito tributario por impuesto a la renta	4.629,32	4.901,75
Crédito tributario por impuesto al valor agregado (IVA)	18.116,42	16.910,67
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado (IVA)	16.556,11	8.454,60
Total Activos por impuestos corrientes	54.459,56	43.696,32

6. Propiedades y equipos

Las Propiedades y equipos están constituidos como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Terrenos	1.132.905,14	1.132.905,14
Edificaciones	1.273.858,27	1.123.858,27
Activos biológicos	18.401,40	18.401,40
Máquinas y equipos	4.515,43	3.288,59
Instalaciones	1.200,00	1.200,00
Vehículos y enseres	2.396,31	2.396,31
Equipos de computación	1.047,27	1.047,27
Vehículos y equipo caminero	166.058,93	-
Propiedades de inversión	575.117,42	575.117,42
Subtotal	3.175.500,17	2.858.214,40
(-) Depreciación acumulada	(297.249,45)	(209.826,58)
Total Propiedades y equipos	2.878.250,72	2.648.387,82

6. Propiedades y equipos

(Continuación)

El movimiento de las Propiedades y equipos para el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015, fue como sigue:

Al costo	Ene-1º-2015	Compras	Ventas y retiros	Dic-31-2015	Compras	Ventas y retiros	Dic-31-2016
Tenidos	1.132.905,14	-	-	1.132.905,14	-	-	1.132.905,14
Edificaciones	1.036.858,27	87.000,00	-	1.123.858,27	150.000,00	-	1.273.858,27
Activos biológicos	18.401,40	-	-	18.401,40	-	-	18.401,40
Maquinarias y equipos	3.288,59	-	-	3.288,59	1.226,84	-	4.515,43
Instalaciones	1.200,00	-	-	1.200,00	-	-	1.200,00
Muebles y enseros	2.396,31	-	-	2.396,31	-	-	2.396,31
Equipos de computación	1.047,27	-	-	1.047,27	-	-	1.047,27
Vehículos y equipo caminero	0,00	-	-	0,00	166.058,93	-	166.058,93
Propiedades de inversión	575.117,42	-	-	575.117,42	-	-	575.117,42
Subtotal	2.771.214,40	87.000,00	-	2.858.214,40	317.285,77	-	3.175.500,17
(-) Depreciación acumulada	(134.995,08)	(74.831,50)	-	(209.826,58)	(87.422,87)	-	(297.249,45)
Total Propiedades y equipos	2.636.219,32	12.168,50	-	2.648.387,82	229.862,90	-	2.878.250,72

7. Cuentas por pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Proveedores locales	86.337,45	15.202,53
Otras cuentas por pagar	126.923,75	197.162,98
Total Cuentas por pagar	213.261,20	212.365,51

8. Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Las Cuentas por pagar a compañías relacionadas están constituidas como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Accionista	1.321.192,40	1.324.009,47
Omunetwork S.A.	21.929,32	-
Scalino S.A.	-	14.031,26
Abedayor S.A.	23.983,18	8.545,29
Manglata S.A.	295.531,14	287.932,79
Agropecuaria S.A.	10.582,89	-
Camaronera San José Cía. Ltda.	342.994,52	96.075,27
Total Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2.016.213,45	1.730.594,08

Las Cuentas por pagar a compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento definida y no generan intereses.

9. Pasivos por impuestos corrientes

Los Pasivos por impuestos corrientes están constituidos como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	122,24	200,61
Retenciones en la fuente del Impuesto al valor agregado (IVA)	46,45	320,79
Impuesto a la renta de sociedades	12.901,40	13.701,73
Total Pasivos por impuestos corrientes	13.070,09	14.223,13

10. Acciones pagadas

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital pagado está representado por 1.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$1.00.

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre, se encuentra conformado como sigue:

Al 31 de diciembre	País	2016		2015	
		Acciones	%	Acciones	%
Gaona Ripalda Angie Ninoska	Ecuador	1	0,10	1	0,10
Muñoz Ugarte Vito Nelson Vicente	Ecuador	999	99,90	999	99,90
Total Acciones pagadas		1.000	100,00	1.000	100,00

11. Régimen Tributario:

- **Anticipo de Impuesto a la Renta:** La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo del impuesto a la renta del siguiente período, calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0,2% del Patrimonio, el 0,2% de los Costos y Gastos deducibles, 0,4% de los Activos y el 0,4% de los Ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, el valor del anticipo se convierte en el impuesto a la renta causado definitivo que deberá ser pagado.

- **Pasivo por impuesto diferido:** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen partidas que generen diferencias temporarias imponibles ni pasivos por impuesto diferido.
- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
 - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;
 - ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,
 - iii. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 2010 de acuerdo con lo indicado en el literal ii) anterior, ha prescrito.

11. Régimen Tributario:

(Continuación)

- **Amortización de pérdidas operativas:** De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada periodo, el 25% de las utilidades obtenidas.

- **Tasa del Impuesto a la Renta de sociedades:** De conformidad con disposiciones legales vigentes, el impuesto a la renta se determina con la tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tasa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Para los años 2016 y 2015, la tasa de impuesto a la renta utilizada fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

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

- **Impuesto a la Renta corriente:** El impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 se determinó como sigue:

Año terminado el 31 de diciembre	2016	2015
Utilidad del ejercicio	16.154,57	16.984,59
Menos:		
15% Participación de los trabajadores	0,00	0,00
Mas:		
Gastos no deducibles	36.215,27	42.680,14
Base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de sociedades	52.369,84	59.664,73
Tasa del impuesto a la renta para sociedades	22%	22%
Impuesto a la renta causado	11.521,36	13.126,24
Anticipo determinado y pagado para el ejercicio actual	12.901,40	13.701,73
Impuesto a la renta causado definitivo	12.901,40	13.701,73

Cambios en la legislación tributaria: Mediante Ley Orgánica de Solidaridad y de Correspondencia Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016 publicado en el Suplemento del R.O. No. 759 del 20 de mayo del 2016, en la cual se establecen mecanismos de recaudación de contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada así como la reactivación productiva para enfrentar las consecuencias del terremoto el 16 de abril del 2016 en las zonas afectadas de Manabí, Esmeraldas y otras jurisdicciones del país.

Entre los aspectos de mayor relevancia de esta ley se establecen por una sola vez:

- **Contribuciones solidarias** sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades, sobre bienes y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

11. Régimen Tributario:

(Continuación)

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.
- Se dispone la devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico previstas en el literal a) del artículo innumerado agregado a continuación del artículo 72 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

12. Reclasificaciones

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y 2015 han sido reclasificados para propósitos de presentación del informe, de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

13. Eventos posteriores

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.