

CONSTRUKIGAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUKIGAL S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador el 29 de octubre de 2009, aprobada mediante resolución SC.IJ.DJC.G.09 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de Noviembre del 2009. Las oficinas y su domicilio principal se encuentran ubicadas en el km 16.5 de la vía a Daule, Edificio Sacoplast.

La actividad principal de CONSTRUKIGAL S.A. es la compra, venta y administración de inmuebles; así como, el arrendamiento de locales comerciales.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Declaración de cumplimiento

La preparación de los presentes estados financieros ha sido preparada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, 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.

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. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

2.4. Caja y bancos

Representa el efectivo en caja y los saldos depositados en cuentas corrientes en bancos nacionales, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

2.6. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: retenciones tanto del IVA como de la fuente del impuesto a la renta efectuadas por clientes, así como el IVA pagado en las compras realizadas por la Compañía; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las referidas cuentas de impuestos.

2.7. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como activos fijos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

2.7.1. Medición en el momento del reconocimiento

Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

2.7.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.7.3. Retiro o venta de propiedades y equipos

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

2.7.4. Métodos de depreciación, vidas útiles

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento propiedades y equipos.

Las propiedades y equipo empiezan a depreciarse cuando estén 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.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

2.8. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la 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 integral durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo o se registran como parte de las propiedades y equipos en concordancia con lo que establece la NIC 23 "Costos por Préstamos".

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 sobre la que se informa.

2.9. Costos por intereses

La Compañía tiene edificaciones en construcción financiadas con operaciones bancarias, en las cuales aquellos costos financieros incurridos dentro del periodo auditado son capitalizados, es decir forman parte del costo de adquisición de sus propiedades y equipo, de acuerdo con lo que indica la NIC 23 "Costos por Préstamos". La política de la Compañía es incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso.

2.10. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

2.11. 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 incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y pueda hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Las provisiones se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes. Dichos saldos se muestran a valor nominal el mismo que se aproxima al valor razonable.

2.12. Pasivos por impuestos corrientes

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, gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.13. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por arrendamientos, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del período. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;

- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

2.14. Reconocimiento de gastos

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

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

2.15. Estado de Flujo de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, 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. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

2.16. 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

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

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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.

Provisión por beneficios a los empleados:

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Impuesto a la renta corriente

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

3.1. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 "Instrumentos Financieros - Presentación" y NIC 39 "Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para documentos y cuentas por cobrar. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

3.1.1. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial. El periodo de crédito para la venta de bienes oscila entre 30, 45 y 60 días.

3.1.2. Préstamos y Cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

3.1.3. Baja en cuentas de un activo financiero

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o

- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

3.2. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones *significativamente diferentes*, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

3.2.1. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.3. Baja en cuentas de un pasivo financiero

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones *significativamente diferentes*, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

3.4. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las normativas que se describen a continuación deben ser aplicadas de forma efectiva en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias en cuanto a su aplicación a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

3.4.1. Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

3.4.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2017. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2017 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente US\$504,910 de saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses. En el año 2016 fueron US\$968,437.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un resumen de los saldos de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Costo o valuación	5,374,880	3,889,979
Depreciación acumulada	<u>(322,551)</u>	<u>(254,819)</u>
Total	<u>5,052,329</u>	<u>3,635,160</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	2,252,858	2,252,858
Edificios	977,929	1,042,811
Maquinaria y equipo	25,650	28,500
Construcciones en curso	<u>1,795,892</u>	<u>310,991</u>
Total	<u>5,052,329</u>	<u>3,635,160</u>

En el año 2017, los movimientos del costo en propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Enero 1,</u> <u>2017</u>	<u>Adiciones</u> <u>(En US Dólares)</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2017</u>
Terrenos	2,252,858	0	2,252,858
Edificios	1,297,630	0	1,297,630
Maquinarias y equipos	28,500	0	28,500
Construcciones en curso	<u>310,991</u>	<u>1,484,901</u>	<u>1,795,892</u>
Subtotal	3,889,979	1,484,901	5,374,880
Depreciación acumulada	<u>(254,819)</u>	<u>(67,732)</u>	<u>(322,551)</u>
Total	<u>3,635,160</u>	<u>1,417,169</u>	<u>5,052,329</u>

En el año 2016, los movimientos del costo en propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Enero 1,</u> <u>2016</u>	<u>Adiciones</u> <u>(En U.S. dólares)</u>	<u>Bajas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
Terrenos	2,306,909	0	(54,051)	2,252,858
Edificios	1,297,630	0	0	1,297,630
Maquinaria y equipo	0	28,500	0	28,500
Construcciones en curso	<u>227,377</u>	<u>83,614</u>	<u>0</u>	<u>310,991</u>
Subtotal	3,831,916	112,114	(54,051)	3,889,979
Depreciación acumulada	<u>(189,938)</u>	<u>(64,881)</u>	<u>0</u>	<u>(254,819)</u>
Total	<u>3,641,978</u>	<u>47,233</u>	<u>(54,051)</u>	<u>3,635,160</u>

- 5.1. Construcciones en curso. – Al 31 de diciembre de 2017, representan los costos que están siendo incurridos en la construcción de locales en el Centro Comercial San Rafael de la ciudad de Quito por US\$749,860 y en 3 galpones ubicados en la Plaza Logística el Trébol, ubicados el cantón Durán km. 7 De la vía Duran Yaguachi por US\$735,041. Durante el año 2017, costo de intereses por US\$290,000 fueron registrados como parte de construcciones en curso.

6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representan dos préstamos a largo plazo con pagos anuales de capital hasta el año 2022, los cuales devengan una tasa de interés anual del 8,50%. Los vencimientos anuales del capital de estos préstamos son como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
<i>Corriente:</i>		
2017	0	0
2018	<u>469,282</u>	<u>0</u>
Total corriente	469,282	0
<i>No corriente:</i>		
2018	0	556,944
2019	872,384	601,972
2020	948,150	651,199
2021	1,086,009	760,174
2022	<u>453,457</u>	<u>129,711</u>
Total no corriente	<u>3,360,000</u>	<u>2,700,000</u>
Total	<u>3,829,282</u>	<u>2,700,000</u>

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se descompone como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Proveedores	21,217	5,759
Compañías y partes relacionadas (Nota 13)	1,564,735	1,773,307
Anticipos de clientes	0	2,500
Total	<u>1,585,952</u>	<u>1,781,566</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	21,487	14,700
No corriente	1,564,465	1,766,866
Total	<u>1,585,952</u>	<u>1,781,566</u>

8. IMPUESTOS

8.1. *Gastos de impuesto a la renta corriente*

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 matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2017 y 2016, la Compañía registró como impuesto causado US\$4,804 y US\$16,305 respectivamente; estos valores, resultaron de la aplicación de la conciliación tributaria.

8.2. *Aspectos tributarios*

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos el 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se estable como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

9. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el patrimonio de la Compañía es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Capital social	250,000	250,000
Reserva legal	1,742	1,742
Resultados acumulados	(106,224)	(115,720)
Total	<u>145,518</u>	<u>136,022</u>

Capital Social. - El capital suscrito de la compañía es de USD\$250,000, que está representado por 250,000 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>% Participación</u>
Agroindustrias Dajahu S.A.	225,000	90%
Jara Vega Karen Stephanie	<u>25,000</u>	<u>10%</u>
	<u>250,000</u>	<u>100%</u>

Reserva Legal. - La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Resultados acumulados. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los resultados acumulados incluyen los saldos de pérdidas de años anteriores y el resultado del ejercicio.

A continuación, un resumen de los resultados acumulados:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Pérdidas acumuladas	(115,720)	(60,966)
Resultado del ejercicio	<u>9,496</u>	<u>(54,754)</u>
Total	<u>(106,224)</u>	<u>(115,720)</u>

10. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

La descomposición de los gastos de administración y ventas por naturaleza, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es la siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Personal	5,146	58,854
Honorarios	5,100	5,238
Depreciación	67,731	64,881
Impuestos y contribuciones	10,240	20,545
Intereses bancarios	0	60,051
Otros gastos administrativos	14,164	17,614
Participación de trabajadores	2,524	0
Otros gastos financieros	173	306
Total	<u>105,078</u>	<u>227,489</u>

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos con compañías relacionadas que se presentan en el Estado de Situación resultan de las transacciones que en el curso de sus operaciones se ha realizado con ellas, a continuación, un resumen:

	<u>Diciembre 31,</u>			
	<u>2017</u>	(En US dólares)		<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>No</u> <u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No</u> <u>Corriente</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>				
Agroindustrias Dajahu S.A.	270	469,544	1,961	1,267,384
Negosagro S.A.	0	327,936	0	327,936
Hugo Jara Zúñiga	0	647,283	0	16,000
Javier García M.		118,643		147,598
Masahiro Oseky		1,059		7,948
Transportes Ronaljavhu	0	0	89	
Sacoplas S.A.	0	0	4,391	0
Total	270	1,564,465	6,441	1,766,866

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de cuentas por cobrar y pagar entre compañías y partes relacionadas no devengaron intereses y no tienen plazo de vencimiento; además, no están compensados entre sí, ya que las transacciones y saldos generados entre compañías y partes relacionadas son independientes y no tienen vinculación ni relación directa entre sí.

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 26 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados por la administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.
