



Accountants &  
business advisers

## **KARTEXA S.A.**

Informe sobre el examen de los  
Estados Financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2015

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas  
**KARTEXA S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **KARTEXA S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y el estado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX +593-4 2453883 - 2450689 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ricos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593-2 2263959 - 2263950 • Fax (593-2) 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

**Opinión:**

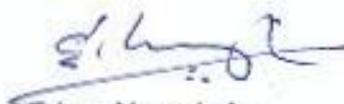
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de KARTEXA S.A. al 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

**Énfasis:**

5. La Compañía mantiene terrenos para desarrollo de proyectos de urbanización en el futuro, por lo que dependerá de estos proyectos para que continúe como negocio en marcha.



10 de septiembre de 2016  
Guayaquil, Ecuador



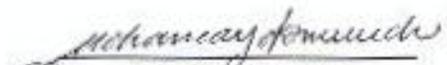
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No.015

**KARTEXA S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades de inversión (Nota D)	6,435,792.00	6,435,792.00
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>6,435,792.00</b>	<b>6,435,792.00</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar relacionadas (Nota E)	2,481,428.60	2,481,428.60
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2,481,428.60</b>	<b>2,481,428.60</b>
<b>PATRIMONIO (Nota F)</b>		
Capital social	800.00	800.00
Ajustes por adopción NIIF por primera vez	2,510,680.40	2,510,680.40
Reserva por revaluación	1,442,883.00	1,442,883.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3,954,363.40</b>	<b>3,954,363.40</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>6,435,792.00</b>	<b>6,435,792.00</b>

  
 Alexandra-Mendoza Muñoz  
 Representante Legal

  
 Marilín Chancay  
 Contador General

KARTEXA S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Ajustes por adopción NIIF por primera vez	Reserva por revaluación
Saldo al 1 de enero de 2014	800.00	2,510,680.40	1,442,883.00
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800.00	2,510,680.40	1,442,883.00
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800.00	2,510,680.40	1,442,883.00

  
 Alexandra Mendoza Muñoz  
 Representante Legal

  
 Marilín Chancay  
 Contadora General

**KARTEXA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en US Dólares)

**A. KARTEXA S.A.:**

La Compañía fue constituida a partir de la escisión de la compañía Constructora Thalia Victoria S.A., según Escritura Pública del 5 de noviembre de 2009. Dicha escisión fue aprobada por la Junta General de Accionistas de Constructora Thalia Victoria S.A. celebrada el 4 de noviembre de 2009.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 26 de agosto de 2016, por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre del 2015), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

Base de preparación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

Propiedades de inversión: Las propiedades (terrenos) están contabilizados en base a la asignación del valor comercial actual total determinado por un perito independiente sobre el área total de los terrenos. En el año 2014 se efectuó un nuevo avalúo y los ajustes resultantes se contabilizaron contra la cuenta patrimonial de reserva por revaluación.

Compañías relacionadas: Las transacciones con partes relacionadas se registran de acuerdo a los términos establecidos entre las partes, los mismos que se usan con terceros. Durante el periodo 2015 no se efectuaron transacciones con relacionadas, pero se mantienen pasivos con los accionistas de la Compañía (Ver Nota E).

**KARTEXA S.A.****C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

Normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:  
Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2014 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

<u>Normas</u>	<u>Enmiendas</u>
NIC 36	Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas
NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados
NIIF 12	Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión
NIIF 3	Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios
NIIF 8	Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad
NIIF 13	Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo
NIC 16	Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia
NIC 38	Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada
NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de "NIIF vigentes"
NIIF 3	Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos
NIIF 13	Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera)
NIC 40	Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

<u>Normas / Enmiendas</u>	<u>Fecha de entrada en vigencia</u>
Enmienda a la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 "Propiedades, plantas y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 "Agricultura", con relación a las plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 "Estados financieros separados", con relación al método de la participación en los estados financieros separados	1 de enero de 2016

**KARTEXA S.A.****C. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Normas / Enmiendas	Fecha de entrada en vigencia
Enmiendas a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero de 2016
Enmiendas a las NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las entidades de inversión	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de los estados financieros", con relación a la iniciativa sobre información a revelar	1 de enero de 2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas": Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

**D. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Saldo al 31/12/2014	Ajustes por revalorización	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	6,435,792.00		6,435,792.00
	6,435,792.00		(1) 6,435,792.00

(1) Corresponde a los terrenos ubicados en el Km. 19 Vía a la Costa.

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Rolando Era, LLC	2,481,428.60	
Carlos Pablo Henriques Baquerizo		24,814.29
Carlos Armando Henriques Aycart		2,456,614.31
(1)	2,481,428.60	2,481,428.60

(1) El 8 de diciembre de 2015, Carlos Pablo Henriques Baquerizo y Carlos Armando Henriques Aycart transfirieron la totalidad de sus acciones en KARTEXA S.A. y las obligaciones que tenían a su favor a Rolando Era, LLC, por 8 y 792 acciones, respectivamente. No se han establecido condiciones para cancelar este pasivo.

**KARTEXA S.A.****F. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 800 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Ajustes por adopción NIIF por primera vez:** Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición.

**Reserva por revaluación:** Corresponde a la valuación de los terrenos realizado en diciembre de 2014 por el arquitecto Alamiro Gonzalez.

**G. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPAÑÍA E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

Durante los ejercicios fiscales 2015 y 2014, la Compañía no tuvo operación, por lo que no generó utilidades ni base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

**H. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

**KARTEXA S.A.****H. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)**

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputable a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
  - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
  - b. El sujeto pasivo:
    - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
    - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
    - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
    - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
    - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
    - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

**KARTEXA S.A.****I. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)**

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**J. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.