

CUTANEOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:

CUTAENOP S.A., la Compañía, fue constituida en Guayaquil, Ecuador mediante escritura pública celebrada el 7 de julio del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de septiembre del 2011. Su objeto social es principalmente la construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, construcciones de toda clase de edificio, centro comerciales, residencias condominios e industrias; el diseño, construcción, planificación supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, proyecto, realización y fiscalización, decoraciones interiores y exteriores, la construcción de obras de ingeniería de vialidad.

El 6 de enero del 2012 según acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se autoriza al Gerente General la compra e hipoteca de un bien inmueble a la empresa agrícola Machala Emagrimsa S.A. de 38.914 mts2 ubicado en la provincia de El Oro, cantón Machala, sector Paulitas.

El 7 de agosto del 2015, mediante escritura pública de contrato de asociación entre Cutaneop S.A. y Celiacorp S.A. acuerdan entre otros puntos lo siguiente:

- ✓ Desarrollar un proyecto urbanístico en el terreno propiedad de Cutaneop S.A.
- ✓ Celiacorp S.A. urbanizará y comercializará los lotes urbanizados.
- ✓ Transferencia de acciones a favor de Celiacorp S.A. de tal forma que el 50% de acciones de Cutaneop S.A. son de Celiacorp S.A.

El proyecto de Urbanización "Vilaggo", se desarrolla en la provincia de El Oro, cantón Machala, sector Paulitas en un área de 38.914 m2 en el cual se proyectan 75 lotes en 4 manzanas:

Descripción	Áreas (m2)	(%)
Área útil vendible	25.294,77	65.00%
Área verde y equipamiento comunal	6.637,64	17.06%
Área de vías	6.981,82	17.94%
	<u>38.914,23</u>	<u>100%</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 presenta un patrimonio negativo; sin embargo, la Gerencia considera que esta situación se origina por cuanto el proyecto está en su fase inicial y que los resultados serán positivos en los siguientes periodos.

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES: (Continuación)

Durante los años 2016 y 2015, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 1.12% y 3.4%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) sin ninguna restricción.

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, éstos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general son expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Accionistas, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizada en conjunto con dicho informe.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de CUTANEOP S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2 Bases de presentación (Continuación)

2.2.1 Estimaciones efectuadas por la Gerencia (Continuación)

Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables y estimaciones que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido de los principales elementos de los estados financieros, se resumen en las notas siguientes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. En la medición posterior, se utiliza el método de la tasa de interés efectiva, sin embargo su efecto se considera inmaterial debido a que la recuperación de estos saldos es generalmente de corto plazo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero que se origina de un acuerdo de venta de bienes o prestación de servicios hasta el cierre cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario de dichos bienes o servicios.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.5 Cuentas por cobrar partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la prestación de servicio o créditos otorgados según las condiciones previamente acordadas. Posterior al reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

2.6 Inventarios

Corresponde al proyecto de lotización, están registrados inicialmente al costo de adquisición o construcción, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición o construcción sea mayor al valor neto de realización.

2.7 Equipo

Las partidas de equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

2.7.1 Medición inicial

El costo de equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, el equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

2.7.3 Método de depreciación y vida útil

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.7 Equipo (Continuación)

2.7.3 Método de depreciación y vida útil (Continuación)

depreciación lineal sobre la vida útil estimada de cada parte de una partida de equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil
Equipo de computación	3 años

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

2.7.4 Retiro o venta de equipo

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

2.8 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa el valor en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, cuando aplique, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para establecer el valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.8 Deterioro del valor de los activos (Continuación)

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.9 Obligaciones con instituciones financieras

Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos de la transacción incurridos. Posteriormente, los recursos ajenos se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de la deuda usando el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estas obligaciones se clasifican en pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.10 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos pre acordados.

2.11 Cuentas por pagar partes relacionadas

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valoran al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado.

2.12 Impuesto a la renta

El gasto impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.12.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta 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 o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

2.12.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido cuando aplique se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.12 Impuesto a la renta (Continuación)

2.12.2 Impuesto a la renta diferido (Continuación)

temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos.

2.12.3 Impuesto a la renta corriente y diferidos

El impuesto a la renta corriente y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede 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

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.13 Provisiones (Continuación)

cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.14 Beneficios definidos para empleados

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y el desahucio por terminación de los contratos laborales, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a medios de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que ocurren.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.15.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos se registran en función de la entrega de los productos (casas o lotes) y los gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.17 Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa;
- ✓ La Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.18 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.

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general.

También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Estados Financieros con propósito de información general

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Estados Financieros con propósito de información general (Continuación)

con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

La NIIF para las PYMES

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección I Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

La NIIF para las PYMES (Continuación)

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la “doble carga de información” para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso de Ecuador en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Para esto, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, tal como se establece en la Sección 1 de la NIIF, de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

Para el caso de Ecuador, con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICLCPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

La NIIF para las PYMES (Continuación)

económico anterior al período de aplicación. Aquellas compañías que cumplieran con todas las condiciones antes señaladas aplicaron NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía aplica NIIF para las PYMES.

Organización de la NIIF para las PYMES

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión; también considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF. A partir del 1 de enero del 2017 entra en vigencia las NIIF para la PYMES revisada.

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES

Introducción

Sección

- 1 Pequeñas y medianas entidades
- 2 Conceptos y principios generales
- 3 Presentación de estados financieros
- 4 Estado de situación financiera
- 5 Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas.

2. **RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

2.19 **Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)**

- 7 Estado de flujos de efectivo
- 8 Notas a los estados financieros
- 9 Estados financieros consolidados y separados
- 10 Políticas contables, estimaciones y errores
- 11 Instrumentos financieros básicos
- 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13 Inventarios
- 14 Inversiones en asociadas
- 15 Inversiones en negocios conjuntos
- 16 Propiedades de inversión
- 17 Propiedades, planta y equipo
- 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19 Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20 Arrendamientos
- 21 Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
- 22 Pasivos y patrimonio
Apéndice –Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor.
- 23 Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
- 24 Subvenciones del gobierno
- 25 Costos por préstamos
- 26 Pagos basados en acciones
- 27 Deterioro del valor de los activos
- 28 Beneficios a los empleados
- 29 Impuesto a las ganancias
- 30 Conversión de la moneda extranjera
- 31 Hiperinflación
- 32 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
- 33 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- 34 Actividades especiales
- 35 Transición a la NIIF para las PYMES

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del Consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado).

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	500	1,000
Bancos		
Machala S.A.	-	98,511
	<u>500</u>	<u>99,511</u>

4. **CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	(1)	57,928	-
Anticipo a proveedores		3,497	2,000
		<u>61,425</u>	<u>2,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a saldos por cobrar por la venta de 3 solares a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ericka Maria Alaña Guerra	33,128	-
Xiaomin Liu	24,800	-
	<u>57,928</u>	<u>-</u>

5. **INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de inventarios fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terreno	(1)	1,909,600	569,701
Costos de lotización	(2)	760,958	79,084
		<u>2,670,558</u>	<u>648,785</u>

5. INVENTARIOS: (Continuación)

(1) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a un terreno de 38.914 mts² ubicado en la provincia de El Oro, cantón Machala, sector Paulitas cuyo costo de inscripción, según escritura pública, fue por US\$569,701 (Ver Nota 9); para el 2016 incluye una adición por US\$1,399,840 menos venta de 3 solares por US\$59,941; la adición corresponde al reconocimiento del valor real de compra del inmueble conforme consta en la declaración juramentada de los vendedores y documentos adjuntos a la misma de fecha 7 de octubre del 2016.

(2) Para el 2016 y 2015 un detalle de costos de lotización fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cerramiento y portón principal	186,276	-
Casa comunal y piscina	131,464	-
Aceras y bordillos	129,933	-
Vías	124,007	40
Red de servicios básicos	100,736	41,264
Red de alcantarillado	65,530	27,575
Plataformas y terraplenes	15,625	9,766
Canchas y áreas verdes	7,072	-
Otros	315	439
	<u>760,958</u>	<u>79,084</u>

Con fecha 6 de marzo del 2016, mediante escritura pública de hipoteca abierta se dio en garantía a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Machala un solar por US\$76,853 con el objeto de avalar la ejecución de los trabajos de infraestructura de la Urbanización Vilaggo, cuya vigencia es hasta que se realicen en su totalidad los trabajos de infraestructura.

6. EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de equipo fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo	1,500	870
Depreciación acumulada	(503)	(73)
	<u>997</u>	<u>797</u>
<u>Clasificación</u>		
Equipo de computación	<u>997</u>	<u>797</u>

Durante el 2016 y 2015 el movimiento de equipo fue como sigue:

6. **EQUIPO: (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	797	-
Adiciones del año	630	870
Depreciación del año	(430)	(73)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>997</u>	<u>797</u>

7. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones con instituciones financieras estaban conformadas de la siguiente manera:

2016

	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Total</u>
<u>Banco de Machala S.A.</u>			
Sobregiro	31,040	-	31,040
Préstamo hipotecario a 1.080 días plazo que devenga una tasa de interés del 11.23% anual, con pagos semestrales de capital e intereses con vencimiento final en julio 2018.	66,402	74,069	140,471
Préstamo hipotecario a 1.080 días plazo que devenga una tasa de interés del 11.23% anual, con pagos semestrales de capital e intereses con vencimiento final en julio 2018.	66,402	74,069	140,471
Préstamo hipotecario a 1.080 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos semestrales de capital e intereses con vencimiento final en julio 2018.	93,051	102,355	195,406
	<u>256,895</u>	<u>250,493</u>	<u>507,388</u>

7. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)**

2015

	Corriente	No corriente	Total
<u>Banco de Machala S.A.</u>			
Préstamo hipotecario a 1.080 días plazo que devenga una tasa de interés del 11.23% anual, con pagos semestrales de capital e intereses con vencimiento final en julio 2018.	59,529	140,471	200,000
Préstamo hipotecario a 1.080 días plazo que devenga una tasa de interés del 11.23% anual, con pagos semestrales de capital e intereses con vencimiento final en julio 2018.	59,529	140,471	200,000
Préstamo hipotecario a 1.080 días plazo que devenga una tasa de interés del 9.76% anual, con pagos semestrales de capital e intereses con vencimiento final en julio 2018.	84,594	195,406	280,000
	<u>203,652</u>	<u>476,348</u>	<u>680,000</u>

Para el 2016 y 2015 los préstamos del Banco de Machala S.A., se encuentran garantizados con una hipoteca sobre el terreno de propiedad de la Compañía por US\$2,757,641.

8. **CUENTA POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de clientes	(1)	690,788	189,686
Proveedores de bienes y servicios	(2)	211,728	17,766
Intereses por pagar		22,779	31,308
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IEISS		719	-
Otros		457	85
		<u>926,471</u>	<u>238,845</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de anticipos de clientes fue como sigue:

8. **CUENTA POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Erika María Alaña Guerra	95,000	32,000
Xiaomin Liu	62,700	-
Flavio Alberto Carrión Zambrano	52,000	-
George de Jesús Galarza Guamán	42,000	30,000
Edgar José Torres Jiménez	39,904	20,000
Hernán Leonardo Romero Loayza	35,385	12,255
Gloria Amelia Ponce Loaiza	31,994	
Byron Alberto Osejo Becerra	29,452	1,500
Carlos Iván Vera Calderón	28,893	8,890
José Fabricio Rosales di Lorenzo	27,535	1,551
Leonardo Francisco Romero Carpio	23,991	13,042
Johanna Maribel Reyes Garzón	23,780	-
Otros menores de US\$23,000	198,154	70,448
	<u>690,788</u>	<u>189,686</u>

- (2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de proveedores de bienes y servicios fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jorge Arturo Astudillo Añazco	122,596	-
Eloy Oswaldo Salazar Sánchez	36,763	1,734
José Fernando Torres Malhaber	20,000	-
Transporte Pesado Blacio & Cedillo Blace	10,000	-
Materiales Petreos Rocafuerte Cía. Ltda.	3,480	-
John Iván Chamba Bravo	3,464	713
Herlinda Samyrah Cevallos Orellana	3,356	430
Ferrearmijos S.A.	2,335	8,655
Kerly Janeth Quichimbo Pambi	1,424	-
Otros	8,310	6,234
	<u>211,728</u>	<u>17,766</u>

9. **PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

9. **PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar, corriente</u>			
Wuilmer Loíaza Pontón	(1)	-	64,805
Kattia Loaiza Romero	(1)	-	64,805
Walter Loayza Pontón	(1)	-	93,720
Nataly Loayza Maldonado	(1)	-	32,402
		-	255,732
<u>Cuentas por pagar, corriente</u>			
Celiacorp S.A.	(2)	16,240	-
Cruzerosa S.A.	(3)	50,850	-
Jorge Sánchez Gutiérrez		614	56
Walter Loayza Pontón		-	63
		67,704	119
<u>Cuentas por pagar, no corriente</u>			
Wuilmer Loíaza Pontón	(1)	286,027	-
Kattia Loaiza Romero	(1)	286,027	-
Walter Loayza Pontón	(1)	429,041	-
Nataly Loayza Maldonado	(1)	143,013	-
Celiacorp S.A.	(4)	150,600	150,600
		1,294,708	150,600

- (1) Para el 2016, la Compañía registró un incremento en terrenos por US\$1,399,840 con crédito a partes relacionadas menos compensaciones con cuentas por cobrar por US\$255,732 (Ver Nota 5).
- (2) Para el 2016, corresponde a saldos pendientes de pago por el servicio de alquiler de una retroexcavadora por US\$16,420.
- (3) Para el 2016, corresponde a saldos pendientes de pago por servicios de construcción del área social por US\$50,850.
- (4) Para el 2016 y 2015, corresponde a valores recibidos de la compañía relacionada Celiacorp S.A. para cancelar obligaciones contraídas con el Banco de Machala S.A. conforme a la negociación de asociación entre Vilaggo S.A. y Celiacorp S.A. con fecha 15 de Abril del 2015.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía realizó, entre otras, no en su totalidad, las siguientes transacciones con compañías y partes relacionadas:

9. PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

2016

	Wuilmer Loiaza Pontón	Kattia Loaiza Romero	Walter Loayza Pontón	Nataly Loayza Maldonado	Celiacorp S.A.	Cruzerosa S.A.
Alquiler de maquinaria	-	-	-	-	(14,500)	-
IVA en compras	-	-	-	-	(2,030)	-
Retenciones	-	-	-	-	290	-
Servicios de construcción	-	-	-	-	-	(50,850)
Compensación de saldo	64,805	64,805	93,720	32,402	-	-
Compra de terrenos	(286,027)	(286,027)	(429,041)	(143,013)	-	-

2015

	Wuilmer Loiaza Pontón	Kattia Loaiza Romero	Walter Loayza Pontón	Nataly Loayza Maldonado	Celiacorp S.A.
Pago a favor de	64,205	64,205	116,177	32,102	(151,000)
Préstamos otorgados	600	600	900	300	-
Cobros	-	-	(23,357)	-	-
Transferencia de acciones	-	-	-	-	400
Reversión Aportes para futuras capitalizaciones	142,635	142,635	213,955	71,317	-

10. IMPUESTOS:

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

	2016	2015
Activo		
Retenciones en la fuente	12	-
Pasivo		
Retenciones de impuestos por pagar	7,115	554
	7,115	554

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Conciliación tributaria

Para el 2016 y 2015 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable de la Compañía fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida antes de provisión para participación a trabajadores	(12,528)	(64,270)
15% participación a trabajadores	-	-
Pérdida antes de impuesto a la renta	(12,528)	(64,270)
Más (Menos)		
Gastos no deducibles	854	330
Base imponible	(11,674)	(63,940)
Impuesto causado a la tasa del 22%	-	-
Impuesto mínimo	-	-

Tasa de impuesto a la renta

Para el 2016 y 2015, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

Exoneración de impuesto a la renta

La Compañía fue constituida en el 2011 y se acogió a la exoneración del pago de impuesto a la renta, de acuerdo al Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno que establece: "Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.- Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión."

Declaración impuesto a la renta, año 2016

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2016, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Pérdidas fiscales amortizables

Las pérdidas fiscales podrán amortizarse contra resultados positivos hasta en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año. Para el año 2016 y 2015, la Compañía mantenía pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$75,614 y US\$63,940 respectivamente.

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2013 al 2016, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total,
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta,
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo.

Debido a la exoneración antes mencionada la Compañía no liquida este anticipo.

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios del reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016

2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, en el Registro Oficial No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. A continuación un resumen de las principales disposiciones de esta normativa:

- ✓ **Contribución solidaria sobre remuneración:** La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración. Las entidades actúan como agente de retención.
- ✓ **Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales o en otras jurisdicciones del exterior:** Se establece la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- ✓ **Contribución solidaria sobre utilidades:** Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.
- ✓ **Aumento del IVA:** En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley. Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- ✓ Se establecen ciertos incentivos para contribuyentes que operan en las zonas afectadas.

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015. A continuación un resumen de las principales reformas:

10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

- ✓ Sustituye la palabra “distribuidos” por la palabra “repartidos” en las normas que se refieren a dividendos.
- ✓ Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiera a un límite de gastos, estos incluyan indistintamente costos y gastos.
- ✓ Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- ✓ Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.
- ✓ Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el período de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
 1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
 2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- ✓ Establece que en el caso de que un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.

10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

- ✓ Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- ✓ Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad.
- ✓ Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.
- ✓ Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la “Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal”. A continuación un resumen de las principales reformas:

Reformas al Código Tributario

Incluye la figura del “Sustituto”, el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador.

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Impuesto a la renta

Ingresos gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.

De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

- ✓ Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones:
- ✓ a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversión es se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

Deducibilidad de gastos

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.

10. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Deducibilidad de gastos (Continuación)

- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital.

Tarifa de impuesto a la renta

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, 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 socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

10 **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Anticipo de impuesto a la renta (Continuación)

- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno

Se incluye impuestos diferidos.- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, la Gerencia estima que a futuro se podrían generar efectos por este concepto, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)

- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en periodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.

11. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los beneficios definidos para empleados fue como sigue:

Corriente

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales	(1)	5,204	-
		5,204	-

No corriente

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	(2)	494	-
Indemnización por desahucio	(3)	229	-
		723	-

11. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:

(1) Beneficios sociales

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un detalle de beneficios sociales fue como sigue:

11. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos por pagar	2,949	-
Vacaciones	1,154	-
Décimo cuarto sueldo	915	-
Décimo tercer sueldo	186	-
	<u>5,204</u>	<u>-</u>

(2) Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o ininterrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para para jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Adiciones	494	-
	<u>494</u>	<u>-</u>
Saldo final al 31 de diciembre del		

(3) Indemnización por desahucio

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía mantiene un pasivo para indemnizaciones por desahucio en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o el trabajador, la Compañía deberá pagar el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Para el 2016 y 2015 el movimiento de la provisión para indemnización por desahucio fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Adiciones	229	-
	<u>229</u>	<u>-</u>
Saldo final al 31 de diciembre del		

11. **BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)**

La Compañía registra la provisión para estos conceptos con base a un estudio actuarial realizado el perito Logaritmo Cía. Ltda. Servicios Actuariales Independientes con Registro Número No. PEA-2006-003 de Superintendencia de Bancos, quien presentó su informe con fecha 30 de enero del 2017.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 por el actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual fueron calculados utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias o pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados. A continuación se resumen las principales variables utilizados por el especialista:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Número de trabajadores		
TS $\geq$ 10 < 20 años	-	-
TS < 10 años	5 personas	-
Salidas respecto al último estudio	-	-
Tasa de descuento	5,44% anual	-
Tasa de incremento salarial	1,64% anual	-

12. **GESTIÓN DE RIESGO:**

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de diferente naturaleza que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

12.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

12. GESTIÓN DE RIESGO: (Continuación)

Gestión de riesgos financieros (Continuación)

12.1 Riesgo de crédito (Continuación)

A continuación se incluye un detalle por categoría los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	500	99,511
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	61,425	2,000
Cuentas por cobrar partes relacionadas	-	255,732
	<u>61,925</u>	<u>357,243</u>

12.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para la gestión de liquidez de manera que pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo especialmente de partes relacionadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación, se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente	2,732,495	1,006,028
Pasivo corriente	1,263,389	443,170
Índice de liquidez	<u>2,16</u>	<u>2,27</u>

12.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, para lo cual cuenta con apoyo financiero de sus accionistas, mientras busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 presenta un patrimonio negativo, sin embargo, considera que esta situación se origina por cuanto el proyecto está en su fase inicial y que los resultados serán positivos en los siguientes periodos.

13. PATRIMONIO:

Capital social

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital social de la Compañía estaba conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una, totalmente pagadas distribuidas como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Celiacorp S.A.	Ecuatoriana	400	400	50.00%
Loaiza Ponton Wuilmer Edmundo	Ecuatoriana	100	100	12.50%
Loaiza Romero Kattia Elizabeth	Ecuatoriana	100	100	12.50%
Loayza Maldonado Nataly Gisvel	Ecuatoriana	100	100	12.50%
Loayza Ponton Walter Arturo	Ecuatoriana	100	100	12.50%
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100.00%</u>

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Aportes para futuras capitalizaciones

Para el 2014 correspondían a aportes de obligaciones pendientes de pago con los accionistas. Durante el año 2015 la Gerencia evaluó estos aportes y se dispuso revertirlos a favor de los accionistas.

Resultados acumulados

✓ Pérdidas acumuladas

El saldo de esta cuenta está cuenta (pérdidas amortizables) puede ser amortizado contra resultados positivos futuros hasta en 5 años posteriores al que se originaron a razón del 25% de la utilidad anual.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Para el 2016 y 2015 los ingresos de actividades ordinarias provienen de la venta de bienes y fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Venta de solares	(1)	247,628	-
		<u>247,628</u>	<u>-</u>

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: (Continuación)

(1) Para el 2016 corresponde a la provisión de venta de solares a:

	<u>No Solares</u>			
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ericka María Alaña Guerra	2	-	160,128	-
Xiaomin Liu	1	-	87,500	-
	-----	-----	-----	-----
	3	-	247,628	-
	=====	=====	=====	=====

15. COSTOS Y GASTOS:

Para el 2016 y 2015 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas fueron como sigue:

<u>Costos</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo del terreno	59,941	-
Costos de lotización	74,868	-
	-----	-----
	134,809	-
	=====	=====
 <u>Gastos de administración y ventas</u>		
Personal	43,298	1,623
Honorarios y servicios	13,177	3,730
Tasas y contribuciones	1,261	8,099
Mantenimiento y reparaciones	1,186	50
Movilización	993	66
Servicios	749	5,342
Jubilación patronal	723	-
Depreciaciones	430	73
Suministros y materiales	279	7
Publicidad y propaganda	278	4,846
Otros	4,817	9,047
	-----	-----
	67,191	32,883
	=====	=====

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de este informe (7 de abril del 2017) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

17. **APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General del Accionistas para su aprobación final.



Ing. Fanny Rojas Maldonado
Contadora General



Abg. Jorge Sánchez Gutiérrez
Gerente General