

HAKUSAISERVICE S.A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en miles de Dólares de E.U.A)

INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía HAKUSAISERVICE S.A fue constituida mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Vigésimo Novena del Distrito Metropolitano de Quito, el 01 de febrero de 2012, inscrita el 13 de febrero de 2012 en el Registro Mercantil del Cantón Quito bajo el número 401, tomo 143. Su objetivo principal es la compra y venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles planificación y diseño construcción por cuenta propia y ajena y de toda clase de viviendas.

El domicilio principal de la compañía, se encuentra en la Provincia de Pichincha, Ciudad de Quito, Parroquia: Benalcázar, Av., 6 de diciembre E9-25 Intersección Av.6 de diciembre edificio Multiapoyo

BASE DE PRESENTACIÓN

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjunto y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados en base a los costos históricos, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales y el activo mantenido para la venta a valor razonable, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros se presentan en miles de Dólares de E.U. A., el Dólar de E.U.A., es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros:

a) Base de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de HAKUSAISERVICE S.A, se emiten por requerimientos legales locales de acuerdo a Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las PYMES, aplicados de manera uniforme en el ejercicio que se presentan.

b) Hipótesis de negocio en marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

c) Reclasificaciones significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

d) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

e) Instrumentos Financieros**Activos financieros, Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras.**

Son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro del valor. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

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

Pasivos financieros. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación.

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Así mismo, el valor razonable de los instrumentos financieros.

El valor razonable es el precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndole a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

f) Inventarios.

Se encuentran valuados como sigue:

Materia Prima: al costo promedio de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.

El inventario de repuestos y materiales incluye una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en base al análisis de rotación de inventarios efectuados por la administración, el cual considera aquellos ítems que no han registrado movimientos por más de un año.

En Proceso y Terminados: al costo promedio de producción los cuales no exceden a los valores netos de realización.

Importación en Tránsito: al costo de adquisición más gastos de importación incurridos hasta la fecha del estado de situación financiera.

g) Propiedades, Planta y Equipo

Los bienes del activo fijo se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación y las pérdidas por deterioro que se deben reconocer.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gastos en los resultados de la sociedad, cuando ocurran. La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio, siguiendo el método lineal de acuerdo a la vida útil de los componentes del los bienes.

La compañía revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los bienes al cierre del ejercicio. Las modificaciones que pudieran surgir en los criterios establecidos se reconocen, en su caso, como cambio de estimación.

Los gastos periódicos en mantenimiento, reparación y conservación se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y la vida útil en el cálculo de depreciación:

Ítem	Vida Útil en años
Edificios e Instalaciones	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3

La Compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de depreciación.

h) Deterioro del valor de los activos no financieros.

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos no financieros a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe indicio de pérdida del valor, la Compañía realiza un estimado del importe recuperable mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando tasas de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

i) Impuestos.

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

Impuesto 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 imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada periodo.

Impuesto Diferido

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluyendo el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias imposables. El activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea aplicable en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

j) Cuentas y Documentos por Pagar a Partes Relacionadas, Otras Cuentas por Pagar y Obligaciones Financieras.

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés fijo.

Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 13 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

m) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para que refleje la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

n) Jubilación Patronal y Bonificaciones por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

Los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

PATRIMONIO

Está constituido por el capital social de la Compañía, de 800.00 participaciones de 1,00 USD. cada una, la reserva legal y otras reservas, resultados acumulados por adopción de NIIF, cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y la cuenta de resultados del ejercicio.

o) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad, y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Ingresos por Servicios. Los ingresos son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

p) Costos y Gastos

Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se conocen.

q) Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las PYMES

Sección 3 Presentación de Estados Financieros: Establece requerimientos generales para la presentación de los Estados Financieros, se tomaran estas guías para la determinación de su estructura y requerimientos sobre su contenido. Para nuestro caso se presentara el Estado de Resultados Integral en base a su función, para después en las Notas a los Estados Financieros presentar un desglose por su naturaleza.

Sección 11 Instrumentos Financieros: Tratan del reconocimiento, baja en cuentas, medición e información s revelar de los instrumentos financieros. El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

Sección 13 Inventarios: Establece el reconocimiento y medición de los inventarios, la Compañía evaluará al final de cada periodo si los inventarios, se encuentran deteriorados, es decir el importe en libros no es totalmente recuperable y de ser el caso reconocer una pérdida por deterioro de valor.

Sección 28 Beneficios a los Empleados: Comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Compañía proporcione a los trabajadores, se reconocerá el costo de todos los beneficios a los empleados a los que éstos tengan derecho como resultados de servicios prestados a la entidad durante el periodo sobre el que se informa. La Compañía revelará el importe reconocido en resultados como un gasto por los planes de aportaciones definidas.

- Los costos por los beneficios a los empleados se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento del pago.
- Para los planes de beneficio definido, consiste en pagar un beneficio basados en sueldos futuros y el cumplimiento de algunos requisitos, se asumen los riesgos por pérdidas actuariales debido a factores financieros, este monto debe ser el valor actuarial presente de la Obligación por Beneficios Definidos, que representa el valor actual de los pagos futuros esperados

Sección 29 Impuesto a las Ganancias: Reconoce el tratamiento contable del impuesto a las ganancias, incluyendo como tratar las consecuencias fiscales actuales y futuras.

- El impuesto diferido se determina a partir de las diferencias temporarias. Las diferencias temporarias son aquéllas que se producen entre los valores contables y fiscales de los activos y pasivos. Dichas diferencias pueden ser imponibles o deducibles, si motivan un mayor o un menor pago de impuestos en el futuro.
- La compañía reconocerá activos y pasivos por impuestos diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, basándonos al Decreto Ejecutivo 539, Registro Oficial Suplemento 407 de 31-dic.-2014, Última modificación: 28-feb.-2015 que nos habla sobre el tratamiento de los impuestos diferidos y su reconocimiento.

r) Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes), son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado en el proceso de la aplicación de los criterios contables.

Deterioro de Activos.- A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesaria, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de

que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.- El valor para las presentes provisiones depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

Estimaciones de Vidas Útiles de Propiedades, Planta y Equipo.- Las estimaciones de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionando en la nota 6.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Riesgos de Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financieros fluctúe debido a cambios en el precio de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden en riesgo de la tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a sus políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo.

Riesgo de Liquidez.- La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

NOTA 2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

El resumen de efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

	2016	2015
Caja Chica	-	-
Cta. Cte. Pacifico	91.768,05	51.901,19
Inversiones	40.000,00	-
SALDO EN BALANCES	131.768,05	51.901,19

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de efectivo en caja y bancos e inversiones es de libre disponibilidad.

NOTA 3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

El resumen de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2016	2015
Cientes Locales (1)	51.000,00	8.166,00
Otras Cuentas por Cobrar(2)	7.116,58	65.523,65
SALDO EN BALANCES	58.116,58	73.689,65

(1) Representan saldo por cobrar por venta de oficinas a la empresa Trienso Cía. Ltda. y Generwatt S.A.

(2) Al 31 de diciembre de 2016, el detalle de Otras por Cobrar representan el siguiente detalle:

	2016
Anticipos Proveedores	7.116,58
SALDO EN BALANCES	7.116,58

(1) Representan el saldo de los anticipos realizados \$2030.58 Anticipo Auditoria, \$5086.00 Adecuaciones local 5,

NOTA 4.- DETERIORO DE CUENTAS INCOBRABLES

Los movimientos de la estimación para cuentas incobrables fueron como siguen:

	2016
Deterioro de Cuentas Incobrables (1)	2.039
SALDO EN BALANCES	2.039

NOTA 5.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El resumen de activos por impuesto diferidos es como sigue:

	2016	2015
Crédito Tributario (Impuesto a la Renta)	31.599,24	41.587,31
SALDO EN BALANCES	31.599,96	41.587,31

NOTA 6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

El resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	2016	2015
Equipos de Computación	1.590,82	1.590,82
Depreciación Acumulada PPE	(1.500,55)	(1.299,76)
RESULTADOS ACUMULADOS 2016	90,27	291,06

NOTA 7.-INMUEBLES TERMINADOS PARA LA VENTA

OFICINAS	2016	2015
OFICINA 4-02	-	\$ 90.200,74
OFICINA 4-04	-	\$ 129.658,38
OFICINA 7-01 PARQUEADERO 59 Y BODEGA 22	-	\$ 138.592,70
OFICINA 7-05 PARQUEADERO 27-30-99 Y BODEGA 44	-	\$ 100.082,44
LOCAL 3 PARQUEADERO 69 ,BODEGA 29-55 al 58 OFICINA 11-04 ,12-04 , 12-01 BODEGA 5-6 PARQUEADERO 17 al 22 y 49	487.162,82	\$ 487.162,82
PARQUEADEROS 100-104 BODEGA 45	-	\$ 41.974,74
OFICINA 8-03 PARQUEADERO 84 Y BODEGA 38	-	\$ 105.178,87
BODEGA 7	6.832,13	\$ 6.832,13
BODEGA 8	5.400,70	\$ 5.400,70
BODEGA 9	6.569,36	\$ 6.569,36
PARQUEADEROS 24-al 26	-	\$ 42.700,83
OFICINA 4-01, PARQUEADERO 46 Y BODEGA 18	-	\$ 98.727,07
TOTAL	505.965,01	1.253.080,78

NOTA 7.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

El resumen de inversión es como sigue:

VALORACION CONSTRUCCION						
#	INMUEBLE	PREDIO	ALICUOTA TOTAL	AREA (m2)	VALOR UNITARIO M2	VALOR MERCADO
1	LOCAL COMERCIAL 1	3585793	0,2652	15,41	\$ 1.150,00	\$ 17.721,50
2	LOCAL COMERCIAL 2	3585794	0,2325	13,51	\$ 1.150,00	\$ 15.536,50
3	LOCAL COMERCIAL 4	3585796	4,9982	290,43	\$ 1.150,00	\$ 333.994,50
4	LOCAL COMERCIAL 5	3585797	0,9832	57,13	\$ 1.150,00	\$ 65.699,50
	LOCAL COMERCIAL 5 TERRAZ	3585797-1	1,1733	68,18	\$ 750,00	\$ 51.135,00
5	OFICINA 5-01	3585807	2,7374	159,06	\$ 1.250,00	\$ 198.825,00
6	OFICINA 5-02	3585808	3,269	189,59	\$ 1.250,00	\$ 236.987,50
7	OFICINA 10-02	3585836	0,9847	57,22	\$ 1.250,00	\$ 71.525,00
8	OFICINA 10-03	3585837	2,4792	144,06	\$ 1.250,00	\$ 180.075,00
9	OFICINA 11-02	3585840	0,9847	57,22	\$ 1.250,00	\$ 71.525,00
10	OFICINA 11-03	3585841	2,4792	144,06	\$ 1.250,00	\$ 180.075,00
11	OFICINA 12-02	3585844	0,9847	57,22	\$ 1.250,00	\$ 71.525,00
12	OFICINA 12-03	3585845	2,4792	144,06	\$ 1.250,00	\$ 180.075,00
16	BODEGA 15	3585905	0,0907	5,27	\$ 300,00	\$ 1.581,00
17	BODEGA 19	3585908	0,0713	4,14	\$ 300,00	\$ 1.242,00
18	BODEGA 27	3585914	0,0864	5,02	\$ 300,00	\$ 1.506,00
19	BODEGA 32	3585916	0,0819	4,76	\$ 300,00	\$ 1.428,00
20	BODEGA 34	3585918	0,0912	5,30	\$ 300,00	\$ 1.590,00
21	BODEGA 35	3585919	0,0907	5,27	\$ 300,00	\$ 1.581,00
22	BODEGA 39	3585922	0,0713	4,14	\$ 300,00	\$ 1.242,00
23	BODEGA 42	3585923	0,0819	4,76	\$ 300,00	\$ 1.428,00
24	BODEGA 47	3585928	0,0864	5,02	\$ 300,00	\$ 1.506,00
25	BODEGA 50	3585931	0,1033	6,00	\$ 300,00	\$ 1.800,00
26	BODEGA 51	3585932	0,099	5,75	\$ 300,00	\$ 1.725,00
27	BODEGA 52	3585933	0,1003	5,83	\$ 300,00	\$ 1.749,00
28	BODEGA 53	3585934	0,1019	5,92	\$ 300,00	\$ 1.776,00
29	BODEGA 54	3585935	0,0969	5,63	\$ 300,00	\$ 1.689,00
30	ESTACIONAMIENTO 23	3585946	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
31	ESTACIONAMIENTO 31	3585953	0,2044	11,88	\$ 450,00	\$ 5.346,00
32	ESTACIONAMIENTO 32	3585954	0,1979	11,50	\$ 450,00	\$ 5.175,00
33	ESTACIONAMIENTO 43	3585965	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
34	ESTACIONAMIENTO 48	3585969	0,2254	13,10	\$ 450,00	\$ 5.895,00
35	ESTACIONAMIENTO 51	3585972	0,1979	11,50	\$ 450,00	\$ 5.175,00
36	ESTACIONAMIENTO 52	3585973	0,2043	11,87	\$ 450,00	\$ 5.341,50
37	ESTACIONAMIENTO 53	3585974	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
38	ESTACIONAMIENTO 54	3585975	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
39	ESTACIONAMIENTO 64	3585985	0,1979	11,50	\$ 450,00	\$ 5.175,00
40	ESTACIONAMIENTO 70	3585990	0,1979	11,50	\$ 450,00	\$ 5.175,00
41	ESTACIONAMIENTO 77	3585997	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
42	ESTACIONAMIENTO 78	3585998	0,2275	13,22	\$ 450,00	\$ 5.949,00
43	ESTACIONAMIENTO 80	3586000	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
44	ESTACIONAMIENTO 81	3586001	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
45	ESTACIONAMIENTO 86	3586005	0,2254	13,10	\$ 450,00	\$ 5.895,00
46	ESTACIONAMIENTO 87	3586006	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
47	ESTACIONAMIENTO 88	3586007	0,2045	11,88	\$ 450,00	\$ 5.346,00
48	ESTACIONAMIENTO 95	3586014	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
49	ESTACIONAMIENTO 96	3586015	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
50	ESTACIONAMIENTO 97	3586016	0,2275	13,22	\$ 450,00	\$ 5.949,00
51	ESTACIONAMIENTO 102	3586021	0,1979	11,50	\$ 450,00	\$ 5.175,00
52	ESTACIONAMIENTO 103	3586022	0,2043	11,87	\$ 450,00	\$ 5.341,50
53	ESTACIONAMIENTO 105	3586024	0,2254	13,10	\$ 450,00	\$ 5.895,00
54	ESTACIONAMIENTO 106	3586025	0,2151	12,50	\$ 450,00	\$ 5.625,00
55	ESTACIONAMIENTO 107	3586026	0,2044	11,88	\$ 450,00	\$ 5.346,00
TOTAL			30,8124	1790,08	TOTAL CONSTRUCCION	\$ 1.840.596,50

VALORACION TERRENO						
#	INMUEBLE	PREDIO	ALICUOTA TOTAL	AREA (m2) prop alicuota	VALOR UNITARIO M2	VALOR MERCADO
	TERRENO		31,0843	222,252745	\$ 1.050,00	\$ 233.365,38

VALOR TOTAL TERRENO	\$ 233.365,38
----------------------------	----------------------

VALOR COMERCIAL DEL BIEN AVALUADO	\$ 2.073.961,88
--	------------------------

VALOR DE REALIZACION	10%	\$ 1.866.565,69
-----------------------------	------------	------------------------

NOTA 8.- ACTIVOS DIFERIDOS

El resumen de la cuenta deterioro cuentas por cobrar es como sigue:

	2016	2015
Activos por Impuesto a la Renta Diferido	1938.20	-
SALDO EN BALANCES	16.191,00	-

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

El resumen de las provisiones es como sigue:

	2016	2015
Proveedores de Servicios	98.166,63	161.386,30
Anticipos de Clientes	506.718,45	1.038.417,39
SALDO EN BALANCES	604.885,08	1.199.803,69

NOTA 10.- PROVISIONES VARIAS

El resumen de las provisiones es como sigue:

	2016	2015
Costos Directos	8810.00	16.008,98
Costos Indirectos	-	6.631,76
Honorarios de Construcción	-	60.000,00
SALDO EN BALANCES	8810.00	82.640,74

La Compañía a finales de cada periodo deja provisionando sus gastos para el periodo siguiente en base a Ley de Régimen Tributario Interno en su Artículo 10.- Deducciones.- numeral 14. 14.- Los gastos devengados y pendientes de pago al cierre del ejercicio, exclusivamente identificados con el giro normal del negocio y que estén debidamente respaldados en contratos, facturas o comprobantes de ventas y por disposiciones legales de aplicación obligatoria; y, (...)

NOTA 11.- OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

El detalle de las obligaciones con empleados e impuesto a la renta es como sigue:

	2016	2015
15% Participación Utilidades	-	-
22% Impuesto a la Renta	29.283.87	51.989,49
SALDO EN BALANCES	29.283.87	51.989,49

NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES

El resumen de las provisiones es como sigue:

	2016	2015
Accionistas por Pagar	1.772.620,55	311.954,48
SALDO EN BALANCES	1.772.620,55	311.954,48

NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

El detalle de la composición del capital es como sigue:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO 31/12/2016
Crespo Vásquez Patricia	46,00
Moncayo Crespo Carolos Santiago	50,00
Banderas Fernandez Xavier	115,00
Martínez Reyes Juan Fernando	123,00
Generwatt Syngas S.A	192,00
Almeida Soluciones Inmobiliarias S.A.	274,00
Total	800,00

NOTA 14.- INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

La principal actividad de la compañía es la gestión y colocación de contratos de seguros incluyendo el asesoramiento especializado.

A continuación se detalla información financiera por segmentos, relacionados con las operaciones de la Compañía durante los años 2016 y 2015: (Ver Cuadro)

	VENTA DE OFICINAS	ARRIENDOS	OTROS INGRESOS	(-) COSTO DE VENTAS	TOTAL VENTAS UNIFICACION SEGMENTOS
2016	781.642,11	391.560,00	71.417,23	(747.115,77)	
VENTAS	781.642,11	391.560,00	71.417,23	(747.115,77)	497.503,57
2015	3.013.538,49	244.956,80	-	(2.903.734,23)	
VENTAS	3.013.538,49	244.956,80	-	(2.903.734,23)	354.761,06

NOTA 15.- RECONOCIMIENTO DE COSTOS

Los costos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio y estos en Estado de Resultado.

NOTA 16.- GASTOS OPERACIONALES Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración y ventas se forman de la siguiente manera:

	2016	2015
Gastos Operacionales	166.210,13	129.959,87
Gastos de Administración	198.184,92	2.903.734,23
SALDO EN BALANCES	364.395,05	3.033.694,10

NOTA 17.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES

El gasto por impuesto a la renta corriente y diferido mostrado en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

2016

Provisiones y Contingencias (Sección 21 NIIF PYMES)

1.938

SALDO EN BALANCES

1.938

Otro Resultado Integral

Representa el Deterioro de los Inventarios medidos al Valor Neto Realizable de los Inventarios al final del periodo.

NOTA 18.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo, no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

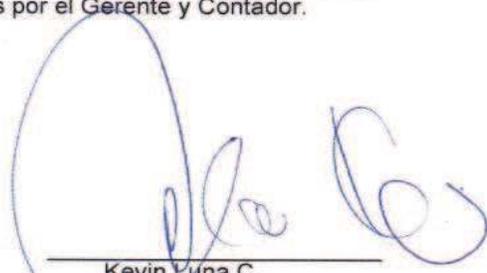
NOTA 19.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente sus saldos o interpretaciones.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.


Juan Fernando Martínez
Gerente General
C.I. 170749543-6


Kevin Luna C.
Contador General
RUC: 1717151623001