

**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados Integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	Dólar estadounidense

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y  
Socios de

**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**

5 de Abril del 2015

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de CORPRANCAGUA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de CORPRANCAGUA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### Fundamentos de la Opinión.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de CORPRANCAGUA CÍA. LTDA. de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se menciona en la Nota 2.h literal, la Compañía de acuerdo a lo establecido en la enmienda a la NIC 19 - Beneficios a empleados ha decidido utilizar la tasa de rendimiento promedio de bonos corporativos emitidos en Ecuador, considerando que existe un mercado activo de bonos corporativos de alta calidad para descontar y registrar las obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio).

#### **Información Presentada en Adición a los Estados Financieros.**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores a la junta de Socios y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma pareciera estar materialmente incorrecta. Basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que no existe nada que reportar en relación a esta información.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### **Responsabilidad del auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.
- e) Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- f) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

  
No. de Registro en la  
Superintendencia de Compañías  
Valores y Seguros: SC-RNAE-555

  
Dr. Jorge Calupíña  
No. de Licencia  
Profesional: 28525

**CORPRANCAGUA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas		Diciembre 31,		Pasivo y Patrimonio	Referencia a Notas		Diciembre 31,	
	2016	2015	2016	2015		2016	2015		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>									
Electivo y Equivalentes De Efectivo	3		10,524	51,216	Obligaciones Bancarias Y Financieras	11	554,019	-	-
Cuentas Por Cobrar Comerciales Y	4		116,465	957,624	Cuentas Por Pagar Comerciales Y Otras	7	720,784	1,344,602	1,344,602
Otras Cuentas Por Cobrar	5		2,578,200	2,207,000	Cuentas Por Pagar	9	52,532	13,449	13,449
Inventarios	8		28,568	1,283	Obligaciones Acumuladas	8	29,170	3,442	3,442
Activos Por Impuestos Corrientes					Pasivos Por Impuestos Corrientes				
<b>Total Activos Corrientes</b>			<b>2,734,756</b>	<b>3,217,124</b>	<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>1,356,485</b>	<b>1,361,492</b>	<b>1,361,492</b>
Propiedades, Planta Y Equipo	6		1,414,578	18,983	Obligación Por Beneficios Definidos	10	7,064	5,939	5,939
<b>Total Activos No Corrientes</b>			<b>1,414,578</b>	<b>18,983</b>	Otras Pasivos	7	2,683,159	1,852,368	1,852,368
					<b>Total Pasivos No Corrientes</b>		<b>2,690,223</b>	<b>1,858,307</b>	<b>1,858,307</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>			<b>4,149,334</b>	<b>3,236,107</b>	<b>PATRIMONIO (según estado adjunto)</b>		<b>102,615</b>	<b>16,308</b>	<b>16,308</b>
					<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>4,149,334</b>	<b>3,236,107</b>	<b>3,236,107</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros

  
 Francisco Soria  
 Gerente General

  
 Guadalupe Cadena  
 Contador General



**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>OPERACIONES ORDINARIAS:</b>		
Ingresos Ordinarios	1.437.733	893.785
Costo De Venta	<u>(987.710)</u>	<u>(439.055)</u>
Utilidad Bruta	450.024	454.730
De Administración Y Ventas	(297.367)	(453.771)
Financieros	(69.102)	(2.760)
Otros Ingresos Y Gastos Ordinarios	23.341	-
Utilidad (Pérdida) Antes De Impuesto A La Renta	<u>106.896</u>	<u>(1.800)</u>
Menos Gasto Por Impuesto A La Renta:		
Corriente	<u>(20.589)</u>	<u>(1.341)</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>	<u><u>86.307</u></u>	<u><u>(3.142)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

  
Francisco Soria  
Gerente General

  
Guadalupe Cadená  
Contador General



**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos Al 1 De Enero Del 2015	2.000	-	3.378	5.378
Apropiación		6.336		6.336
Otros Ajustes			1.452	1.452
Resultado Integral Del Año			3.142	3.142
Saldos Al 31 De Diciembre Del 2015	2.000	6.336	7.972	16.308
Resultado Integral Del Año			86.307	86.307
Saldo Al 31 De Diciembre Del 2016	2.000	6.336	94.279	102.615

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Francisco Soria  
 Gerente General

  
 Guadalupe Cadena  
 Contador General



**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo De Efectivo De Las Actividades De Operación:</b>		
Recibido De Clientes	2.278.893	172.663
Pagos A Proveedores Y A Empleados	(2.238.056)	(581.807)
Intereses Pagados	(45.761)	(2.760)
Impuesto A La Renta	(20.589)	(1.341)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Efectivo Neto Proveniente De Actividades De Operación	<u>(25.513)</u>	<u>(413.245)</u>
<b>Flujo De Efectivo De Las Actividades De Inversión:</b>		
Adquisición O Ventas De Propiedades, Planta Y Equipo	<u>(1.400.000)</u>	<u>(14.678)</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Efectivo Neto Utilizado En Actividades De Inversión	<u>(1.400.000)</u>	<u>(14.678)</u>
<b>Flujo De Fondos De Las Actividades De Financiamiento:</b>		
Incremento O Disminución Obligaciones Con Terceros	2.683.169	43.305
Incremento O Disminución De Obligaciones Financieras	<u>(1.298.349)</u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Efectivo Neto Proveniente De Actividades De Financiamiento	<u>1.384.821</u>	<u>43.305</u>
Incremento Neto De Efectivo	(40.692)	(384.619)
Efectivo Al Principio Del Año	<u>51.216</u>	<u>435.836</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Efectivo Al Fin Del Año</b>	<u>10.524</u>	<u>51.216</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Francisco Soria  
 Gerente General

  
 Guadalupe Cedeño  
 Contador General

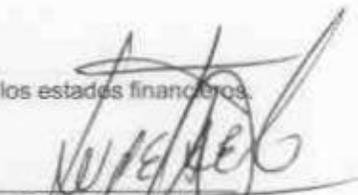
**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

**Conciliación De La Utilidad Neta Con El Efectivo Neto Utilizado**  
**En Actividades De Operación:**

Utilidad Neta Del Año	86.307	(3.142)
Más Cargos A Resultados Que No Representan Movimiento De Efectivo:		
Provisión Cuentas Incobrables	-	-
Provisión Jubilación Patronal Y Desahucio	7.064	5.939
Depreciación	<u>4.406</u>	<u>2.773</u>
	97.777	5.570
Cambios En El Capital De Trabajo		
Cuentas Comerciales Por Cobrar Y Otras Cuentas Por Cobrar	841.160	(721.122)
Cuentas Comerciales Por Pagar Y Otras Cuentas Por Pagar	(590.694)	663.386
Inventarios	(371.200)	(342.407)
Otros Activos	(28.284)	(143)
Otros Pasivos	<u>25.729</u>	<u>(18.529)</u>
<b>Efectivo Neto Proveniente De Actividades De Operación</b>	<u>(25.513)</u>	<u>(413.245)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Francisco Soria  
 Gerente General

  
 Guadalupe Cadená  
 Contador General



**CORPRANCAGUA CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

**NOTA 1 – INFORMACION GENERAL**

CORPRANCAGUA CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 12 de abril del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de Mayo del 2012. Se halla inscrita en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) con el número 1792371449001.

Su objeto social principal es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**

a) **Preparación de los estados financieros -**

**a.1 Declaración de cumplimiento –**

Los estados financieros de la compañía se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

**a.2 Moneda funcional –**

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**a.3 Bases de preparación -** Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades de propiedad planta y equipo que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

Los estados financieros de CORPRANCAGUA CIA. LTDA. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 , los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015.

La preparación de estados financieros conforme con la las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) exige el uso de ciertas estimaciones. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**c) Inventarios -**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

**d) Propiedad planta y equipo -**

**d.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

**d.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía,



**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**d.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los inmuebles y vehículos, son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por La Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

**d.4 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipo de Oficina	10
Equipos y Maquinaria	10

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**e) Costos por préstamos**

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

**f) Impuestos Corrientes -**

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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**g) Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos 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 cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**h) Beneficios a empleados -**

**g.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por por desahucio -**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**g.2 Participación a trabajadores -**

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**i) De 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.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados 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.

Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de la mercadería y/o prestación del servicio.

**j) Costos y Gastos -**

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

**k) Activos Financieros-**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

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

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

**k1. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El periodo de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 120 días.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras 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.

**i) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

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

**12. 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.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES  
(Continuación)**

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

**m) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inician en o después de
NIIF 9 NIIF 15	Instrumentos financieros Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018 Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**n) Estimaciones y juicios contables críticos**

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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

#### Composición:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja General	-	500
Banco Del Pacifico	7.248	24.868
Banco Promerica	2.553	20.881
Banco De Guyanaquil	724	4.967
Total	<u>10.524</u>	<u>51.216</u>

### NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

#### Composición:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Cuentas Por Cobrar Comerciales:</b>		
Cientes No Relacionados	93.732	93.629
Compañías Relacionadas	-	3.000
Subtotal	<u>93.732</u>	<u>96.629</u>
<b>Otras Cuentas Por Cobrar:</b>		
Funcionarios Y Empleados	-	19.658
Anticipo Proveedores Nacionales	17.296	839.905
Otras	5.436	1.434
Subtotal	<u>22.733</u>	<u>860.996</u>
Total	<u>116.465</u>	<u>957.624</u>

**NOTA 5 - INVENTARIOS**

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	-	493,720
Inventario de Producto Terminados	763,305	1,015,841
Inventario de Materia Prima	-	697,439
Inventario en Proceso (Construcciones en proceso)	1,814,895	
Total	<u>2,578,200</u>	<u>2,207,000</u>

**NOTA 6 - PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO****Composición:**

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	1,400,000	-
Muebles Y Enseres	7,073	7,073
Equipos De Computación	11,556	11,556
Equipo De Trabajo	1,579	1,579
Equipo De Oficina	2,474	2,474
	<u>1,422,682</u>	<u>22,682</u>
Menos:		
Depreciación Acumulada	(8,104)	(3,899)
	<u>1,414,578</u>	<u>18,983</u>
Total	<u>1,414,578</u>	<u>18,983</u>

**Movimiento:**

Saldo Al 1 De Enero	18,983	7,078
Adiciones Netas	1,400,000	14,678
Depreciación Del Año	(4,405)	(2,773)
	<u>1,414,578</u>	<u>18,983</u>

**NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Cuentas Por Pagar Comerciales:</b>		
Proveedores Locales	38.723	38.211
Subtotal	<u>38.723</u>	<u>38.211</u>
<b>Otras Cuentas Por Pagar:</b>		
Cuentas Por Pagar Relacionadas		-
Con El less	3.163	8.109
Anticipo De Clientes	671.071	1.056.161
Otras	9.807	242.120
Subtotal	<u>684.041</u>	<u>1.306.391</u>
Total	<u>720.764</u>	<u>1.344.602</u>
<b>Largo Plazo</b>		
<b>Otras Cuentas Por Pagar</b>		
Cuentas Por Pagar Socios	2.663.189	1.852.368
	<u>2.663.189</u>	<u>1.852.368</u>

**NOTA 8 – IMPUESTOS**

**8.1 Activos y pasivos del año corriente**

(La nota se presenta en la siguiente página)

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activos Por Impuesto Corriente:</b>		
Iva En Compra De Bienes Y Servicios	15,180	(0)
Credito Tributario Por Retenciones De Iva	-	418
Credito Tributario Por Adquisiciones De Iva	-	496
Credito Tributario Por Retenciones I Renta	272	369
Anticipo Impuesto A La Renta	14,115	
<b>Total</b>	<u>29,568</u>	<u>1,283</u>
<b>Pasivos Por Impuestos Corrientes:</b>		
Impuesto A La Renta Por Pagar (1)	20,589	973
Impuesto Al Valor Agregado -Iva Por Pagar Y Retenciones	4,146	513
Retenciones En La Fuente De Impuesto A La Renta Por Pagar	4,436	1,957
<b>Total</b>	<u>29,170</u>	<u>3,442</u>

## 8.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Utilidad Según Estados Financieros Antes De Impuesto A La Renta</b>	106,896	1,946,123
Gastos No Deducibles	17,885	30,000
Ingresos Exentos	-	-
Amortización De Pérdidas Tributarias	(31,185)	
Otras Deducciones	-	(62,885)
<b>Utilidad Gravable</b>	<u>93,585</u>	<u>1,913,238</u>
Impuesto A La Renta Causado 22% (1)	<u>20,589</u>	<u>420,912</u>
Anticipo Calculado (2)	14,115	250,000
<b>Impuesto A La Renta Corriente Cargado A Resultados</b>	<u>20,589</u>	<u>250,000</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$10,607 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$10,500 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$10,607 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2011 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

### **8.3 Aspectos Tributarios**

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.

Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.

Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.

Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.