

Contenido:

Informe del Auditor independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de flujos de efectivo
Estado de Evolución del Patrimonio
MATERIALIDAD y Notas a los Estados Financieras

COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.
AUDITORIA EXTERNA
31 de Diciembre de 2016 / 31 de Diciembre de 2015

Jaime Marcelo Camino Alvarez
Auditor Externo – RNAE 150
Telf. 022-869-649 Fax.022-850-490
Río Pastaza 674 e Ijaló – San Rafael QUITO
aecoauditores2000@yahoo.com

Exp. 48325

**INFORME DE AUDITORIA
E X T E R N A**

2016

A la Junta de Accionistas.

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA DE ACCIONISTAS
COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Empresa **COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes: estados de situación financiera, estado de resultados global, estado de cambios en patrimonio neto y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos, presentan fielmente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Empresa **COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.**, el Balance General, los Resultados de sus operaciones, la Evolución del patrimonio neto, el Estado de flujo de efectivo y las políticas contables y notas explicativas, por el período terminado el 31 de diciembre del 2016; de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

FUNDAMENTO DE LA OPINION

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAAs. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable, sobre si los estados financieros están libres de representación errónea y no contiene distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos que hemos seleccionado, incluyen la evaluación de los riesgos de presentación errónea, de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la empresa, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados, son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Es la primera vez que **COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.** va ser auditada, y corresponde al análisis del 31 de diciembre del 2016 en comparativo al ejercicio económico 2015 conforme a NIAS.

El informe auditado al 31 de diciembre de 2016 refleja una opinión sin salvedades, con fecha 24 de abril 2017.

LA EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

No hay una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con su funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

Las cuestiones clave de la Auditoría, son aquellas que a juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra Auditoría de Estados Financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra Auditoría en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Además, en nuestra opinión, basándonos en la auditoría mencionada en los párrafos anteriores y en cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, la compañía **COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.** ha cumplido en forma razonable sus obligaciones tributarias en su calidad de agente de retención y de percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016. Y se ha emitido, Informe de Cumplimiento Tributario, separado al S.R.I. por el año 2016.

RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración y la Empresa **COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes, para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error, selección y aplicación de políticas contables apropiadas y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Quito, 24 de abril del 2017



Lcdo. Jaime Marcelo Camino Alvarez
SC. RNAE: 150
Registro CPA. 3.427

1. Opinión sobre la razonabilidad de los avalúos de la Propiedad, Planta y Equipo.

1.1 Hacemos conocer que la Empresa COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.: ha cumplido con el registro contable aplicando el valor constante en el informe de perito calificado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La presente auditoría expresa que el avalúo de los bienes raíces ubiados en el sector de la ave. 24 de mayo de la ciudad de Quito. Por tanto es razonable el avalúo de la propiedad inmobiliaria al que hemos hecho mención.

Por tanto damos cumplimiento con el art. 6 de la Resolución No. 00.Q.IC1.013 de la Superintendencia de Compañías publicado en el R.O. No.146 el 22 de agosto del 2000, emitiendo la razonabilidad de avalúo antes mencionado.

1.2. Por tanto damos cumplimiento con el art. 6 de la Resolución No. 00.Q.IC1.013 de la Superintendencia de Compañías publicado en el R.O. No.146 el 22 de agosto del 2000, emitiendo la razonabilidad de avalúo antes mencionado.

Así también la empresa COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.: debió el valor del avalúo a la cuenta Terreno y Edificios; y el crédito a Resultados (reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable) - Ganancias Acumuladas - conforme a la Sección 16.7 para Pymes y al Reglamento del destino que se dará a los saldos de las diferentes Reservas, con Resolución No. SC.G.I.CPAIFRS.11.03.

Énfasis

Los estados financieros correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los que COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. ha preparó y aplicó NIIF PYMES en el año 2012, y no realizó ningún ajuste. No recibimos las Políticas Contables.

COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.
Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016

(en dolares americanos)	Nota	2016 NIIF	2015 NIIF
Activo			
Activos corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		-	-
Cientes Comerciales	5	61.167,32	57.200,00
Impuestos Anticipados	6	4.843,44	7.676,03
Impuesto Renta Antricipado			
Impuesto Renta Retenido por Terceros			
Total Activos corrientes		66.010,76	64.876,03
Activos No Corrientes			
	7		
Propiedad Planta y Equipo			
Terrenos - Costo Histórico		22.108,91	22.108,91
Terrenos - Revaluación		294.151,09	89.052,54
Edificios- Costo Histórico		89.448,47	89.448,47
Edificios- Reavalúo		945.025,12	346.867,38
Depreciaciones Acumuladas		(274.138,44)	(82.549,02)
Total Activo No Corriente		1.076.595,15	464.928,28
Total del Activo		1.142.605,91	529.804,31
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Proveedores		-	-
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas	8	11.981,69	23.702,68
Total pasivo corriente		11.981,69	23.702,68
Pasivos no corrientes			
Documentos por pagar a largo plazo	9	470.571,41	102.320,43
Total pasivo no corrientes		470.571,41	102.320,43
Total pasivo		482.553,10	126.023,11
Pasivo y patrimonio neto			
Capital social	10	2.000,00	2.000,00
Reserva Legal	11	1.603,21	160,34
Reserva Facultativa	12	-	1.442,87
Pèrdidas Acumuladas	13	-	(28.039,05)
Resultados acumul.adop. p.1ra. Vez NIIF	14	-	(9.011,88)
Superàvit por Revalorizaciòn	15	649.184,33	435.919,92
Utilidad ejercicio	16	7.265,27	1.309,00
Total del Patrimonio Neto		660.052,81	403.781,20
Total pasivo y patrimonio neto		1.142.605,91	529.804,31

COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. 31 de diciembre del 2016
 Estado de Resultados Integral

(en dolares americanos)	Nota	2016	2015
Ventas		25.500,00	25.000,00
Costo de ventas		0,00	0,00
Margen bruto		25.500,00	25.000,00
Gastos asociados a la venta			0,00
Gastos de administración		-18.195,46	-23.691,00
Honorarios		430,00	50,00
Suscripciones contribuciones		402,65	395,99
Impuestos municipales y fiscales		7.187,33	6.883,19
Depreciaciones		10.175,48	16.361,82
UTILIDAD OPERACIONAL		7.304,54	1.309,00
Otros ingresos			-
Otros gastos			0,00
Impuestos contribución no deducible		(39,27)	
Otros ingresos (gastos) de inversiones			
Beneficio antes de costes financieros e impuestos sobre las ganancias		7.265,27	1.309,00
Intereses Financieros		0,00	
Gastos financieros		0,00	0,00
Financieros no deducibles		0,00	0,00
Total costes financieros			0,00
UTILIDAD ANTES DE PARTICIP.UTIL.E I.RENTA		7.265,27	1.309,00
Participación de trabajadores 15%			0,00
Más: Gastos No deducibles		39,27	0,00
Amortización Pérdidas			0,00
Base Imponible		7.304,54	1.309,00
Impuesto sobre las ganancias		-1607,00	-287,98
Resultado del ejercicio		5.658,27	1.021,02
Atribuible a :			
Tenedores de instrumentos de patrimonio neto de la dominante (ingresos netos)			0,00
Intereses minoritarios			0,00
Beneficios por acción			
		Usd. \$ 2,82	Usd\$ 0,51
Beneficio por dólar de venta			
		Usd. \$ 0,22	Usd\$ 0,041

COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.
AUDITORIA EXTERNA
31 de Diciembre de 2016 / 31 de Diciembre de 2015

EBAIMSA INMOVILIARIA COMERCIAL S.A.

Pág. 6 .

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre del 2016

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	CODIGO	SALDOS BALANCE (En US\$)
	95	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	4.585,03
Clases de cobros por actividades de operación	950101	24.365,27
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	21.532,68
Otros cobros por actividades de operación	95010105	2.832,59
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(19.780,24)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(19.780,24)
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	-
Otros pagos por actividades de operación	95010205	-
Dividendos pagados	950103	-
Dividendos recibidos	950104	-
Intereses pagados	950105	-
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	(803.256,29)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	(803.256,29)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	798671,26
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	-
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	-
Pagos de préstamos	950305	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307	-
Dividendos pagados	950308	-
Intereses recibidos	950309	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	798.671,26
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9504	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	-
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	1.078,93
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	97	16.361,82
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	16.361,82
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704	-
Ajustes por gastos en provisiones	9705	-
Ajuste por participaciones no controladoras	9706	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	(12.855,72)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	(3.967,32)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	2.832,59
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	-
(Incremento) disminución en inventarios	9804	-
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	(11.720,99)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	-
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	4585,03

COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.
 AUDITORIA EXTERNA
 31 de Diciembre de 2016 / 31 de Diciembre de 2015

COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. Informe Anual y Documento de Registro al 31 de diciembre 2016
 ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

	Capital suscrito	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva Facultativa	Utilidad del ejercicio	Utilidad del ejercicio	Pérdidas Acumuladas	Superávit por Revalorización	Resultados Acumulados adop. 1ra. vez NIIF	Total Patrimonio neto
										Total
(en dolares americanos)										
Total de ingresos y gastos reconocidos										
Aumento de capital										
Pagos basados en acciones (NIIF 2)										
Pago de dividendos a los accionistas										-
Adquisición de acciones propias										
Cancelación de acciones propias										
Saldo a 31 de diciembre de 2015	2.000,00	1.603,21	-	-	1.309,00	-	(28.039,05)	435.919,92	(9.011,88)	403.781,20
Total de ingresos y gastos reconocidos										-
Utilidades acumuladas							28039,05	213.264,41	9011,88	250.315,34
Pagos basados en acciones (NIIF 2)					(1.021,02)					(1.021,02)
Pago de impuesto a la renta 2015					(287,98)					(287,98)
Reversión										-
Resultados del ejercicio 2015						7.265,27				7.265,27
Adquisición de acciones propias										-
Resultados Acumulados										-
Saldo a 31 de diciembre de 2016	2.000,00	1.603,21	-	-	-	7.265,27	-	649.184,33	-	660.052,81

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

Comercial Promagnolia S.A. es una sociedad que funciona legalmente, constituida e inscrita el 15 de diciembre del 2004 en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito bajo el número 3350 tomo 135. La escritura pública antes de su promulgación, fue presentada en la Notaría Decimo Primero (Notario Dr. Rubén Darío Espinoza) del Cantón Quito. El domicilio principal está en la ciudad de Quito, Provincia del Pichincha. La compañía fue constituida para una duración de 25 años.

El "OBJETO" constante en la escritura de constitución, en su artículo dos donde señala que la Compañía se dedicará principalmente a:

Comercialización de viviendas, de locales comerciales y, en general, de construcciones habitables situadas tanto en el perímetro urbano como en el rural terminadas listas para ser ocupadas, en proceso de construcción o sobre propuestas planimétrico - estructurales; ejercer el corretaje y mandato inmobiliario para promover la venta de las construcciones.

NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

a. Declaración de Cumplimiento:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

Se utilizaron los lineamientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 17 para efectos de convertir a dólares estadounidenses los saldos originados con anterioridad al 1 de abril del 2000 cuando el sucre ecuatoriano fue la moneda de curso legal en el país.

POR TANTO, para conocimiento de la empresa COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. indicamos las resoluciones que tienen que ver con la adopción de NIIFs.

Con Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y dispuso que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a control y vigilancia de esta Institución, para el registro, preparación y COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. — presentación de estados financieros a partir del 1ro. de enero del 2009.

Mediante Resolución ADM.08199 del 3 de julio del 2008, publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías, ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.IC1.004 de 21 de agosto de 2006.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, entre otros se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos a su control, en la que se establece que a partir del 1ro. de enero del 2010 las compañías y entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Se estableció el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías consideradas como Pymes, deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

b. Base de medición:

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del devengado.

c. Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

d. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones debido a la subjetividad inherente de las mismas. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente.

Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

e. Periodo contable

La Compañía tiene definido por estatutos efectuar el corte de sus cuentas contables, preparar y difundir los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año.

f. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas. Esta fecha debido a fusión de compañías.

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

a. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y las inversiones en valores con vencimiento menor a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado con vencimientos menores o iguales a tres meses. Por su naturaleza son adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

b. Cuentas por cobrar corrientes

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal. Las IFRS requieren que los documentos y cuentas por cobrar sean contabilizados al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos activos son considerados como activos corrientes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

c. Estimación o Deterioro para cuentas comerciales

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con la antigüedad de cada grupo de deudores y sus características.

Para efectos de estimar posibles riesgos de la cartera, la Compañía estima al 100% los saldos netos que no hayan sido conciliados por un periodo mayor a un año, con base en un análisis individual. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera.

d. Propiedad, planta y equipo

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

- Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
- Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;

Los costos atribuibles directamente son:

- Los costos de beneficios a los empleados (según se definen en la NIC 19 Beneficios a los Empleados), que procedan directamente de la construcción o adquisición de un elemento de propiedades, planta y equipo;
- Los costos de operacionales;
- Los honorarios profesionales.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimientos y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. no se acogió a una ninguna forma de depreciación, por que en sus activos fijos, consta solamente el valor del terreno.

e. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

f. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas, se miden utilizando el valor razonable, neto de impuestos, rebajas y descuentos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

g. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

h. Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

NOTA 4. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS Y DEFINICION DE COBERTURAS

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.; así como una descripción de las medidas de mitigación que la administración de la compañía auditada podrá considerar.

La compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos de efectivo, activos, pasivos y patrimonio, y en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración, ya que la compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A.

de cobranzas, lo que nos determina un riesgo crediticio considerable por tal razón debemos analizar dos aspectos importantes:

1. Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del Banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo.

2. Deudores por ventas o servicios

Las políticas de crédito de la Compañía varían con relación a sus clientes, debido a los tiempos de cobro, por ende aumenta los tipos de crédito por plazos, y el riesgo por crédito es medio, sin embargo están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso sus negocios.

a. Riesgo de crédito

La compañía COMERCIAL PROMAGNOLIA S.A. presenta en sus cuentas por cobrar, este riesgo que hace referencia a la capacidad de nuestros clientes, de cumplir con sus obligaciones financieras con la compañía, dentro de los plazos establecidos por el departamento de cobranzas, lo que nos determina un riesgo crediticio considerable por tal razón debemos analizar dos aspectos importantes:

3. Activos financieros

Corresponde a los saldos de efectivo y equivalente del efectivo. La capacidad de la Compañía de recuperar estos fondos a su vencimiento depende de la solvencia del Banco en el que se encuentren depositados por lo que el riesgo de crédito al que está expuesto el efectivo.

4. Deudores por ventas o servicios

Las políticas de crédito de la Compañía varían con relación a sus clientes, debido a los tiempos de cobro, por ende aumenta los tipos de crédito por plazos, y el riesgo por crédito es medio, sin embargo están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso sus negocios.

b. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. La compañía mantiene un buen nivel de liquidez, y montos suficientes para cubrir eventuales pasivos y otros.

c. Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por reorganizaciones u otros hechos inusuales o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, cambios del sistema.

M A T E R I A L I D A D :

Es el monto máximo de error que afecta al lector de los Estados Financieros.
 Es el máximo error que el auditor permita a partir de su juicio profesional. En razón a una estimación previa que el auditor establece un porcentaje mínimo cuando esté revisando las cuentas.

LA NIA 320 dicta lo siguiente:

4. El objetivo de la auditoría de estados financieros es permitirle al auditor expresar una opinión respecto de si los estados financieros están preparados, en todos los aspectos materiales, de acuerdo con la estructura aplicable de información financiera.
5. La materialidad debe ser considerada por el auditor cuando: (a) Determina la naturaleza, oportunidad y extensión de los procedimientos de auditoría; y, (b) Evalúo el efecto de las declaraciones equivocadas.

En la presente auditoría toda variación que sobrepase el 10% deberá ser explicada por parte del ente auditado y analizado por parte del auditor inclusive las explicaciones relevantes, luego dará a conocer a los lectores de los estados financieros.

NOTA: Las diferencias menores al 10% no serán objeto de opinión.

Detalle	2016	NOTAS	2015	Porcentaje En más	Monto Variación	Porcentaje En menos
Actvos Corrientes						
Deudores Comerciales	61.167	5	57.200	6,93%	3.967	
Actvos No Corrientes						
Propiedad Planta y Equipo	1.076.595	7	464.928	Más de 100%	611.667	
Pasivos Corrientes						
Cuentas por pagar Relacionadas	11.982	8	23.703		(11.721)	49,45%
Pasivos no Corrientes						
Documentos por pagar a L.Plazo	470.571	9	102.320	Más de 100%	368.251	
Patrimonio y Utilidad inclusive						
Reserva Legal	1.603	11	160	Más de 100%	1.443	
Reserva Facultativa	0	12	1.443		(1.443)	Más de 100%
Pérdidas Acumuladas	0	13	(28.039)	Más de 100%	28.039	
Resultados Acumul.adop.1ra.vez NIIF	0	14	(9.012)	Más de 100%	9.012	
Superávit por Revalorización	649.184	15	435.920	48,92%	213.264	
	2.271.102		1.048.623			

EXPLICACION A LOS RIESGOS DE MATERIALIDAD, AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016:

DEUDORES COMERCIALES.- La variación del 6.93% en incremento.

Se produjo un aumento de USD. 3.967 en cifras absolutas. Obedece a que la deuda que Multitierra S.A. mantiene con la empresa PROMAGNOLIA S.A. a aumentado de USD. 57.200 a USD. 61.167.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, Terreno Avalúo.- Variación de más del 100%.

La explicación se divide en dos partes:

En primer lugar el informe de reavalúo por parte de un perito calificado y contratado bajo normas de la Superintendencia de Compañías indica los terrenos y edificios de la empresa Promagnolia S.A. a valor de mercado alcanza a USD. 799.980.26 al 31 de diciembre de 2016. Terrenos y edificios ubicados en la ciudad de Quito, sector del casco colonial.

En segundo lugar reversión de reavalúo con cifras provenientes del Predial Catastral USD. 435.919.92 que estuvieron figurando como Revalorización terreno USD. 89.052.54 y como Revalorización edificio USD.346.867.38. Esta reversión da cuenta de la prohibición por parte de la Superintendencia de Compañías que no ha aceptado la aplicación de valoración con respaldo predial.

DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS.- La variación en menos 49.45%.

La deuda a favor de Multitierra S.A. se ha disminuido de USD. 23.703 a USD. 11.982.

DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO.- La variación de más de 100%.

Se incrementó en el año 2016 en USD. 368.250.98 transferido desde el patrimonio de Superávit Revalorización USD.435.919.92 (que en el balance a diciembre 31 de 2015 constan como Revalorización y Resultados Acumulados adop.NIIF.

Por otro lado fueron debitados USD. 28.039.05 con acta de Junta de Accionistas por Pérdidas Acumuladas USD. 9.011.88 como Resultados Acumulados Adp.NIIF. y otros débitos por USD. 30.618.01.

En definitiva los valores por pagar al ing. Bernardo Nussbaum que incrementaron a partir del saldo inicial a su favor que de USD. 102.320.43 y ascendió a USD. 470.571.41 para emparejar al valor constante de la escritura pública. Auditoría recomienda se mire la escritura de los bienes raíces sobre el valor de dichos bienes.

RESERVA LEGAL.- La variación de más de 100%.

Esta cuenta tuvo un incremento de USD. 1.443 en cifras absolutas, es decir de USD. 160 subió a USD. 1.603. El incremento a esta cifra proviene de la Reserva Facultativa cuyo saldo ha sido cancelado.

RESERVA FACULTATIVA.- La variación es en disminución, por el 100%.

Esta cuenta decreció en su totalidad por USD. 1.443 ya que se trasladó a Reserva Legal.

PERDIDAS ACUMULADAS.- La variación es en disminución por el 100%.

Desapareció USD. 28.039 y se trasladó a cargo de la cuenta del socio Ing. Bernardo Nussbaum. Con acta de junta de accionistas.

RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF 1ra. VEZ.- La variación del 100%.

Se canceló su saldo y se debitó USD. 9.012 al reversar una aplicación contable de año anterior, cuando fue realizado a destiempo de implementación de NIIF.

SUPERAVIT POR REVALORIZACION.- La variación de más 48.92%.

Se incrementó esta cuenta en USD. 213.264 por concepto de revaluación de activos con informe de perito calificado por la Suprintendencia de Compañías del Ecuador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 5 DEUDORES COMERCIALES

Se refiere a un solo cliente nacional:

Detalle	2016	2015
Multitierra S.A.	61.167,32	57.200,00
US \$	<u>61.167,32</u>	<u>57.200,00</u>

NOTA 6 IMPUESTOS ANTICIPADOS

Detalle	2016	2015
Retenciones I.R. que le han sido efectuado	3.400,00	1.617,58
Impuesto Renta Anticipado	1.443,44	3.382,64
IVA Compras 12%	-	2.675,81
US \$	<u>4.843,44</u>	<u>7.676,03</u>

NOTA 7 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se refiere a:

DETALLE:	Saldo al 01/01/16	Ajuate por Reavalúo	TOTAL ACTIVOS	Depreciación 2016	Depreciación Acumulada	SALDO AL 31/12/2016
Terrenos	22.108.91		22.108.91	0	0	22.108.91
Terreno Reavalúo	89.052.54	205.098.55	294.151.09	0	0	294.151.09
Edificio	89.448.47		89.448.47	0	0	89.448.47
Edificios-Depreciac.	-82.549.02	-3.276.03		-10.175.48	-89.448.47	-89.448.47
Edificio Reavalúo	346.867.38	598.157.74	945.025.12	0	0	945.025.12
Depreciación Reaval	0.00				-184.689.97	-184.689.97
Totales	464.928.28	799.980.26	1.350.732.59	-10.175.48	-274.138.44	1.076.595.15
Superávit p.Reveloriz.	0.00	-150.795.93				

(informativo)

649.184.33

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 8 DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS

Se refiere a:

Detalle	2016	2015
C.P. Multitierra S.A.	11.981,69	23.702,68
	US \$ <u>11.981,69</u>	<u>23.702,68</u>

NOTA 9 DOCUMENTOS A PAGAR A LARGO PLAZO

Se refiere a:

Detalle	2016	2015
Ing. Bernardo Nussbaum	470.571,41	102.320,43
	US \$ <u>470.571,41</u>	<u>102.320,43</u>

NOTA 10 CAPITAL SOCIAL

Inicia con un Capital de USD. 2.000.00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal de USD 1,00 cada una; constituyéndose actualmente este como el capital de la compañía.

NOTA 11 RESERVA LEGAL

USD. 1.603.21 es el mismo valor que se conserva desde años anteriores.

NOTA 12 RESERVA FACULTATIVA

USD. 0.00 trasladando US 1.442.87 a la cuenta Reserva Legal.

NOTA 13 PERDIDAS ACUMULADAS

Al 31 de diciembre del año inmediato anterior presentó un saldo USD. 28.039.05 y que fue absorbida por los accionistas de la empresa según Acta de Junta.

NOTA 14 RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF

Al 31 de diciembre del año inmediato anterior presentó un saldo USD. -9.011.88 y que fue REVERSADO y su saldo quedó en cero.

NOTA 15 SUPERAVIT POR REVALORIZACION

USD. 649.184.33 como resultado de "Revalorización de Activos" con respaldo de informe pericial.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 16 UTILIDAD DEL EJERCICIO

USD. 1.078.93 obtenida en el ejercicio económico hasta el 31 de diciembre de 2016.

NOTA 17 CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Con el fin de atraer el capital nacional y extranjero, se establece que las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción del diez por ciento (10%) en la tarifa del impuesto a la renta. Por tanto, aplicarán la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25%, sobre el resto de las utilidades, procedimiento que debe ser legalizado con la respectiva escritura pública hasta el 31 de diciembre del año siguiente. Para el presente ejercicio pagará el impuesto a la Renta del 2012 el 23% sobre la Base Imponible que resultare.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 20% de dicha pérdida. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos

que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

NOTA 18 HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

NOTA 19 DISPOSICIONES DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN:

En el registro oficial No. 351 el 29 de diciembre de 2010, se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- a) La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, determinándose las tarifas 24% y 23% para los años 2011 y 2012 respectivamente, y el 22% a partir del año 2013.
- b) Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- c) Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por las empresas medianas.
- d) Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- e) La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- f) Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- g) Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este código.

OPINION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

En nuestra opinión, la Empresa PROMAGNOLIA S.A.. ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias EN EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2016, así:

IMPUESTO A LA RENTA:

La Empresa PROMAGNOLIA S.A., tiene como política presentar la declaración anual del Impuesto a la Renta en forma puntual, conforme al noveno dígito de su número de RUC. En la mencionada declaración constan los ingresos operacionales (Utilidad Antes de Impuesto a la Renta del año 2016 es USD. 7.265.27); y se deducirán los valores que le correspondan. De la utilidad de operación calculará el 22% del Impuesto a la Renta.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IVA:

PROMAGNOLIA S.A. presentó mensualmente sus declaraciones durante el año 2016 y pagó la diferencia resultante de imputar los créditos fiscales correspondientes a las compras permitidos por la Ley. Y al 31 de diciembre de 2016 queda el valor de USD. 98.00 que será pagado en el mes de enero de 2017.

RETENCION EN LA FUENTE:

PROMAGNOLIA S.A.. ha efectuado retenciones en pago de honorarios a sociedades en los meses de marzo y mayo 2016. y dichos valores han sido reintegrados al Ministerio de Finanzas.

RETENCION DEL " I V A":

PROMAGNOLIA S.A. realizó las declaradas mensualmente, hubo una retención en el mes de mayo 2016 y fue reintegrado al SRI.

ANTICIPOS DEL IMPUESTO A LA RENTA:

PROMAGNOLIA S.A.. Para el año 2016, calculó la cifra que corresponda para cumplir con el pago del anticipo, en este caso fue cero, (con la fórmula señalada por SRI).