

## **COMERCIALIZADORA DE LOS GRANADOS GRANADOCOMERC S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. es una subsidiaria de Corporación Maresa Holding S.A., fue constituida el 14 de junio del 2007 mediante la escisión de la Compañía Inmobiliaria Monte Alegre S.A., su objetivo social es prestar actividades de asesoramiento en la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Las actuales operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con el arriendo del edificio que se encuentra ubicado en la Av. de los Granados E11 - 67 y Las Hierbas.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no cuenta con empleados.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 31 de Agosto del 2015, se resolvió iniciar el proceso de fusión por absorción con Mareadvisor S.A. (Absorbente); la referida fusión a la fecha de emisión de los estados financieros, se encuentra en proceso.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 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.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario

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

- 2.4 Efectivo y bancos** - Corresponde principalmente a depósitos en efectivo en cuentas corrientes.
- 2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La vida útil del edificio es de 35 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

## **2.6 Muebles y equipos**

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las partidas de muebles y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de muebles y equipos 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 muebles y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10
Vehículos	10
Muebles y enseres	5
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

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

**2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**2.8 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.8.1 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 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.

**2.8.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un 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 se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la

entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron las propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir sustancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de “venta” establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida. En consecuencia, la compañía no ha reconocido impuesto diferido alguno en los cambios de valor razonable de la propiedad de inversión ya que la compañía no está sujeto a impuesto a las renta alguno sobre la venta de las propiedades de inversión.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.8.3 *Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.9 *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 que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.10 *Arrendamientos*** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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

**2.11.1 *Ingresos por alquileres*** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10

**2.12 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 en el que se conocen.

**2.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.14 Activos financieros** - Los activos financieros se clasifican en préstamos y partidas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.14.1 Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva.

**2.14.2 Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

**2.14.3 Deterioro de valor de activos financieros** - Los activos financieros, son probados por deterioro al final de cada período sobre el que se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o

- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, la evidencia objetiva de que este activo podría estar deteriorado podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 120 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados del período.

**2.14.4 Baja en cuenta de activos financieros** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir se reconoce en el resultado del período.

**2.15 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros son clasificados como otros pasivos financieros

**2.15.1 Otros pasivos financieros** - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otros) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.15.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.16 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado algunas modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2015 o posteriormente; en razón de que, no hubo efecto en los estados financieros.

**2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	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 las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

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

#### ***NIIF 9 Instrumentos financieros***

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **NIIF 15 - Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Identificar el contrato con los clientes.
- Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Determinar el precio de la transacción.
- Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un

principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación de muebles y equipos. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros de la Compañía

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración anticipa que la aplicación de las normas relacionadas con las mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012 - 2014 detalladas anteriormente y que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

### **3. 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.

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

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, 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 generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión, muebles y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3

**3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo	100	100
Bancos	<u>339,946</u>	<u>28,083</u>
Total	<u>340,046</u>	<u>28,183</u>

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	38,952	33,287
Compañías relacionadas (Nota 15)	<u>114,427</u>	<u>25,583</u>
Subtotal	153,379	58,870
Otras cuentas por cobrar	<u>11,941</u>	<u>10,583</u>
Total	<u>165,320</u>	<u>69,453</u>

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	5,966,722	5,926,716
Depreciación acumulada	<u>(454,427)</u>	<u>(364,732)</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,512,295</u></b>	<b><u>5,561,984</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	2,576,055	2,576,055
Edificios	2,823,837	2,867,135
Obras civiles	<u>112,403</u>	<u>118,794</u>
<b>Total</b>	<b><u>5,512,295</u></b>	<b><u>5,561,984</u></b>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Obras Civiles</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2,576,055	2,980,019	154,080	5,710,154
Adiciones	_____	<u>216,562</u>	_____	<u>216,562</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2,576,055	3,196,581	154,080	5,926,716
Adiciones	_____	<u>40,006</u>	_____	<u>40,006</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>2,576,055</u>	<u>3,236,587</u>	<u>154,080</u>	<u>5,966,722</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2013		(252,426)	(28,895)	(281,321)
Gasto por depreciación	_____	<u>(77,020)</u>	<u>(6,391)</u>	<u>(83,411)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014		(329,446)	(35,286)	(364,732)
Gasto por depreciación	_____	<u>(83,304)</u>	<u>(6,391)</u>	<u>(89,695)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		<u>(412,750)</u>	<u>(41,677)</u>	<u>(454,427)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	<u>2,576,055</u>	<u>2,823,837</u>	<u>112,403</u>	<u>5,512,295</u>

## 7. MUEBLES Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	262,866	276,874
Depreciación acumulada	<u>(137,364)</u>	<u>(119,816)</u>
<b>Total</b>	<b><u>125,502</u></b>	<b><u>157,058</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Maquinaria	108,349	116,636
Vehículo		18,707
Muebles y enseres		557
Equipo de oficina	<u>17,153</u>	<u>21,158</u>
<b>Total</b>	<b><u>125,502</u></b>	<b><u>157,058</u></b>

Los movimientos de muebles y equipos fueron como sigue:

	<u>Maquinaria</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipo de Computo</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2013 y 2014	186,968	22,304	10,600	39,409	17,593	276,874
Adiciones	8,296					8,296
Ventas	—	<u>(22,304)</u>	—	—	—	<u>(22,304)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>195,264</u>	—	<u>10,600</u>	<u>39,409</u>	<u>17,593</u>	<u>262,866</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>						
Saldos al 31 de diciembre del 2013	(51,652)	(1,367)	(7,923)	(14,246)	(17,593)	(92,781)
Gasto por depreciación	<u>(18,680)</u>	<u>(2,230)</u>	<u>(2,120)</u>	<u>(4,005)</u>	—	<u>(27,035)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	(70,332)	(3,597)	(10,043)	(18,251)	(17,593)	(119,816)
Gasto por depreciación	(16,583)	(1,859)	(557)	(4,005)		(23,004)
Ventas	—	<u>5,456</u>	—	—	—	<u>5,456</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>(86,915)</u>	—	<u>(10,600)</u>	<u>(22,256)</u>	<u>(17,593)</u>	<u>(137,364)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	<u>108,349</u>	—	—	<u>17,153</u>	—	<u>125,502</u>

## 8. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, constituye un préstamo por pagar al Banco de Guayaquil S.A. con vencimiento el 4 de enero del 2016 y con una tasa de interés efectiva del 7.4%

El préstamo bancario es garantizado por un certificado de inversión que Manufacturas, Armaduras y Repuestos Ecuatorianos S.A. (Compañía relacionada) mantiene en el Banco de Guayaquil.

## 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Proveedores	13,970	11,381
Compañías relacionadas (Nota 15)		57,603
Dividendos por pagar (Nota 15)	—	<u>27,322</u>
Total	<u>13,970</u>	<u>96,306</u>

## 10. IMPUESTOS

### 10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta		47,350
Crédito tributario y retenciones por Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>180,643</u>	<u>210,136</u>
Total	<u>180,643</u>	<u>257,486</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto renta por pagar	16,030	
Retenciones en la fuente por pagar	<u>455</u>	<u>1,035</u>
Total	<u>16,485</u>	<u>1,035</u>

**10.2 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:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros		
antes de impuesto a la renta	425,952	220,694
Amortización de pérdidas tributarias (1)	(20,784)	(62,399)
Ingresos exentos	(327)	
Gastos no deducibles	<u>50,813</u>	<u>28,811</u>
Utilidad gravable	<u>455,654</u>	<u>187,106</u>
Impuesto a la renta causado 22% (2)	57,861	41,163
Impuesto a la renta causado 25% (2)	<u>48,170</u>	<u>          </u>
Total	<u>106,031</u>	<u>41,163</u>
Anticipo calculado (3)	<u>34,865</u>	<u>34,347</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>106,031</u>	<u>41,163</u>

- (1) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2015, la compañía amortizó el total de pérdidas tributarias.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014).
- (3) 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 US\$35 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$106 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados del año US\$106 mil equivalente al impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

**10.3 Movimiento de la provisión (crédito tributario) para impuesto a la renta** - Los movimientos de la provisión (crédito tributario) para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	(47,350)	(47,992)
Provisión del año	106,031	41,163
Bajas	21,104	
Pagos efectuados	<u>(63,755)</u>	<u>(40,521)</u>
Saldos al fin del año	<u>16,030</u>	<u>(47,350)</u>

**Pagos efectuados** - Corresponde a retenciones en la fuente realizadas a la Compañía.

**10.4 Saldo del impuesto diferido** - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del <u>año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u>	Saldos al final del año
<b>Año 2015</b>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>214,392</u>	<u>14,828</u>	<u>229,220</u>
<b>Año 2014</b>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión y total	<u>214,285</u>	<u>107</u>	<u>214,392</u>

**10.5 Precios De Transferencia** - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015 y 2014, no superaron el importe acumulado mencionado.

## 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**11.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**11.1.1 Riesgo de liquidez** - La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de arriendos han sido cancelados oportunamente.

**11.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido principalmente a la solvencia económica de sus clientes que cancelan sus obligaciones oportunamente.

**11.1.3 Riesgo de capital** - Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que forman parte del Grupo Corporativo Maresa.

**11.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros - medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	340,046	28,183
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>165,320</u>	<u>69,453</u>
Total	<u>505,366</u>	<u>97,636</u>
<i>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 8)	2,454,670	2,278,981
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>13,970</u>	<u>96,306</u>
Total	<u>2,468,640</u>	<u>2,375,287</u>

**11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## **12. PATRIMONIO**

**12.1 Capital social** - El capital social autorizado consiste de 21,300 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**12.2 Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**12.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidades Retenidas (Déficit acumulado)	57,823	(67,846)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>3,512,272</u>	<u>3,512,272</u>
Total	<u>3,570,095</u>	<u>3,444,426</u>

Los saldos de la siguiente cuenta surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**12.4 Dividendos** - El 25 de mayo de 2015, se canceló un dividendo de US\$8.42 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$179 mil a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente. En mayo del 2014, se pagó un dividendo de US\$1.28 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$27 mil.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## 13. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Ingresos por arriendos	748,691	621,998
Ingresos por administración	<u>216,088</u>	<u>218,283</u>
Total	<u>964,779</u>	<u>840,281</u>

## 14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

**Acuerdos de arrendamiento** - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión las mismas que son arrendadas a más de un año, con opción de renovación a la terminación del contrato. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2015 y 2014, los ingresos por alquiler de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía bajo arrendamiento operativo, ascendieron a US\$748 mil y US\$622 mil respectivamente.

## 15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La controladora de la compañía es Corporación Maresa Holding S.A., constituida en el Ecuador.

**15.1 Transacciones Comerciales** - Durante los años 2015 y 2014, la Compañía realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Ingresos por arrendamiento:</i>		
Mareadvisor S.A.	96,730	175,808
Mazmotors S.A.	173,229	184,818
Distrivehic S.A.	19,260	27,118
Corporación Maresa Holding	<u>53,594</u>	<u>58,089</u>
Total	<u>342,813</u>	<u>445,833</u>
<i>Compra de bienes y servicios:</i>		
Mareadvisor S.A.	66,437	140,501
Mareauto S.A.		6,166
Mazmotors	<u>82</u>	
Total	<u>66,519</u>	<u>146,667</u>

**15.2 Saldos con partes relacionadas** - Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Saldos adeudados por partes relacionadas:</i>		
Mareadvisor S.A.	83,355	
Mazmotors S.A.	14,198	18,783
Corporación Maresa Holding S.A.	15,322	5,172
Distrivehic S.A.	1,547	1,628
Comeraut S.A.	<u>5</u>	
Total	<u>114,427</u>	<u>25,583</u>
<i>Saldos adeudados a partes relacionadas:</i>		
Mareadvisor S.A.		55,826
Corporación Maresa Holding S.A.	<u>          </u>	<u>1,777</u>
Total	<u>          </u>	<u>57,603</u>

*Dividendos por pagar a accionistas*

Corporación Maresa Holding		27,320
Otros accionistas minoritarios	_____	_____2
Total Dividendos por pagar	=====	<u>27,322</u>

## 16. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2015, se detallan a continuación:

<u>Arrendatario</u>	<u>Bien Arrendado</u>	<u>Fecha de inicio</u>	<u>Fecha de terminación</u>	<u>Plazo</u>	<u>Canon de Arriendo</u>
Continental Tire Andina S.A.	Piso 3 y 25 estacionamientos del Edificio Corporación Maresa.	1-Mar-2011	1-Mar-2019	8 años	9,000
Mazmotors S.A.	Planta baja - Edificio Corporación Maresa	8-Sep-2014	31-Agt-2020	6 años	13,574
Alianza Cía. de Seguros y Reaseguros	Piso 4 y 22 estacionamientos Edificio Corporación Maresa.	1-Jul-2013	1-Oct-2015	2 años	13,195
Mareadvisor S.A.	Piso 5 Edificio Corporación Maresa	1-May-2010	Renovable cada año	5 años	11,682
Halliburton	Piso 2	8-Sep-2014	7-Sep-2016	2 años	18,850
Corporación Maresa Holding	Piso 5 - Edificio Corporación Maresa	1-Ene-2014	31-Ene-2018	4 años	2,777

## **17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (8 de abril del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Gerencia de Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A. en abril 8, del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de Comercializadora de los Granados Granadocomerc S.A., los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---

