INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

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

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos por fondos recibidos de bancos locales, con interés y fondos recibidos de terceros sin interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

Los préstamos y acreedores comerciales se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Instrumento de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedad y equipos se miden al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, la propiedad y equipos están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como "costo atribuido", de acuerdo con las disposiciones incluidas en la NIIF 1 "Adopción por primera vez de las NIIF". El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

El costo o el valor revaluado de propiedad y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Inversiones en Acciones

Representan acciones en Compañías, registradas al costo de adquisición.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para los años 2016 y 2015, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

Impuesto a la Renta Diferido (continuación)

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferido es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, se reconocen en resultados al momento del pago en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios no se encuentran actualizados debido a que la rotación del personal en la Compañía es alta y cancela directamente estas obligaciones al momento de su terminación del trabajo o en el caso de jubilación patronal

Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reserva de Capital

Representa los efectos de haber aplicado el esquema de dolarización en Marzo del 2000.

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelta a los socios en caso de liquidación.

Utilidades Retenidas

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF

De acuerdo a Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o disuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Distribución de Dividendos

Distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se reconoce cuando se aprueba el pago por parte de la Junta General de Accionistas.

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago de impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quién y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para las personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Utilidades Retenidas (continuación)

Distribución de Dividendos (continuación)

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pagos de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente. Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferidos los derechos y beneficios inherentes.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Costos y Gastos

El costo de venta se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

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

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Compensación de Saldos y Transacciones (continuación)

Los ingresos o 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 las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

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

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedad y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedad y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Instalaciones	20	20
Muebles y enseres	10	10
Maquinarias y equipos	10	12
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	8

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	%	%
Tasa de descuento	7	7
Tasa esperada del incremento salarial	3	3
Tasa de incremento de pensiones	2.50	2.50
Tasa de rotación (promedio)	8.90	8.90
Tabla de mortalidad e invalidez (2016 y 2015: TM IESS 2002)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales con planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera

Las normas y modificaciones efectivas para los períodos anuales que comenzaron a partir del 1 de Enero de 2016 y que se mencionan a continuación, no tuvieron un impacto en los estados financieros de la compañía.

- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos – Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
- Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Enmienda a la NIC 16 y NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras
- Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
- Enmienda a la NIFF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de la consolidación.

La compañía no ha adoptado anticipadamente cualquier otra norma, interpretación o modificación que se haya emitido, pero que aún es efectiva.

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de Enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de Enero del 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuestos a las ganancias – Reconocimientos de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de Enero del 2017
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de Enero del 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de Enero del 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de Enero del 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de Enero del 2019

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	831,978	10,000
	<u>831,978</u>	<u>10,000</u>

4. Deudores Comerciales

Los deudores comerciales consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	891,762	1,334,398
Otros	433,769	-
Total	<u>1,325,531</u>	<u>1,334,398</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por ventas de inventarios, con plazo de 60 días y sin interés.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho legal de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	891,762	1,334,398
	<u>891,762</u>	<u>1,334,398</u>

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2016	2015
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Agrisanca	Relacionada	Ecuatoriana	526,680	288,815
Globalcacao	Relacionada	Ecuatoriana	1,495,891	808,417
Atemelimp	Relacionada	Ecuatoriana	220,000	220,000
			<u>2,242,571</u>	<u>1,317,232</u>

La cuenta por cobrar a compañías relacionadas representa préstamos con vencimientos normales en un año, sin interés.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía INMOBILIARIA GUANGALA S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

6. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
<i>(US Dólares)</i>		
Productos terminados, cacao natural	1,982,386	3,421,092
	<u>1,982,386</u>	<u>3,421,092</u>

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, no existen inventarios asignados en garantías.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias
Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

7. Propiedad y Equipos

Los movimientos de propiedad y equipos fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Equipos de Computación	Vehículo	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total
	(US Dólares)									
Costo o valuación:										
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	22,262	-	896,078	592,016	12,705	22,531	229,800	1,775,392	(205,807)	1,569,585
Adiciones	-	174,929	-	-	-	-	-	174,929	(189,897)	(14,968)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	22,262	174,929	896,078	592,016	12,705	22,531	229,800	1,950,321	(395,704)	1,554,617
Adiciones	-	-	-	79,922	63,363	-	-	143,285	(198,164)	(54,879)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	22,262	174,929	896,078	671,938	76,068	22,531	229,800	2,093,606	(593,868)	1,499,738

8. Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones consisten de lo siguiente:

Nacionalidad	% de Participación		Valor Nominal Total		Valor Unitario	Valor en Libros		
	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015	31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015		31 de Diciembre 2016	31 de Diciembre 2015	
	(US Dólares)							
Electroquil S. A.	Ecuatoriana	0.00	0.00	158	158	1.00	158	158
AXA 1004 C. Ltda.	Ecuatoriana	0.02	0.02	4	4	1.00	4	4
AROMIX Aromas Exportables C. Ltda.	Ecuatoriana	0.01	0.01	16	16	1.00	16	16
INBONATI S. A.	Ecuatoriana	0.01	0.01	14	14	1.00	14	14
AKITA S. A.	Ecuatoriana			1	1	1.00	1	1
				193	193		193	193

9. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Garantizados al costo amortizado:		
Sobregiros bancarios	-	442,139
Préstamos bancarios	3,659,322	2,745,000
Préstamo de tercero	-	60,000
Total	3,659,322	3,247,139

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

9. Préstamos (continuación)

Clasificación:	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente	3,657,320	2,499,639
No corriente	2,002	747,500
Total	<u>3,659,322</u>	<u>3,247,139</u>

Al 31 de Diciembre un resumen de los acuerdos de los préstamos bancarios son como sigue:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Bolivariano Panamá Bank:		
Préstamos sobre firmas, para capital de trabajo con vencimientos mensuales hasta Noviembre del 2017 e interés del 8.50%	-	1,437,500
Préstamos sobre firmas, para capital de trabajo con vencimientos hasta Marzo del 2016 e interés del 8.50%	-	1,502,139
Préstamos sobre firmas, para capital de trabajo con vencimientos trimestrales hasta Enero del 2016 e interés del 8.50%	-	307,500
Banco Bolivariano:		
Préstamos hipotecarios, post embarque, para capital de trabajo con vencimientos hasta Marzo del 2017 e interés del 9.33%	3,641,429	-
Préstamos prendarios, para compra de vehículo, con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2018 e interés del 9.28% al 9.32%	17,893	-
	<u>3,659,322</u>	<u>3,247,139</u>

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, estos préstamos se encuentran garantizados por bienes de una compañía relacionada, vehículos y facturas de exportación.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

9. Préstamos (continuación)

Los vencimientos de los préstamos, son como sigue:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
2016	-	2,499,639
2017	3,657,320	747,500
2018	2,002	-
	<u>3,659,322</u>	<u>3,247,139</u>

10. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	2,719,587	3,192,884
Otras	200,452	131,253
	<u>2,920,039</u>	<u>3,324,137</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios con vencimientos de 90 días y sin interés.

11. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	-	31,740
Participación de trabajadores	68,600	65,939
	<u>68,600</u>	<u>97,679</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	37,313	37,313
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	24,945	24,945
	<u>62,258</u>	<u>62,258</u>

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias
 Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

12. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	156,386	500,452
Anticipo impuesto de la renta	-	248,837
	<u>156,386</u>	<u>749,289</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta	-	-
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	23,926	28,246
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	45,793	94,066
	<u>69,719</u>	<u>122,312</u>

Impuesto a la renta

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	300,977	141,512
Pagos	(300,977)	(141,512)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	300,977	141,512
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	<u>300,977</u>	<u>141,512</u>

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

12. Impuestos (continuación)

Impuesto a la renta (continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	205,308	243,578
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	326,573	399,660
Utilidad gravable	<u>531,881</u>	<u>643,238</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	117,014	141,512
Impuesto a la renta mínimo	300,977	141,512
Impuesto a la renta causado	<u>300,977</u>	<u>141,512</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa de impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año.

Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

12. Impuestos (continuación)

Impuesto a la renta (continuación)

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía, no consideró el anticipo mínimo de impuesto a la renta como anticipo único, debido a que mediante Decreto Ejecutivo 682 de Diciembre 28 del 2016, exonera el pago del 100% del valor del anticipo al impuesto a la renta del 2016, a los contribuyentes registrados ante el SRI con CIU de Código de Actividad Económica Nivel 6 No. A012702, correspondiente a cultivo de Cacao y a exportadores dedicados exclusivamente a la comercialización de cacao en grano, tal como lo establece la i) del numeral 2 del Art. 41.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo

Reformas Tributarias

Las principales reformas publicadas durante el 2016, son como sigue:

- Devolución de 2 puntos porcentuales del IVA pagados en transacciones realizadas con dinero electrónico, 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones realizadas con tarjetas de débito y crédito.
- Se dispuso el monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble imposición en US\$ 223,400 para el 2016. De superarse ese importe, el beneficio se realizara mediante el mecanismo de devolución no se requiere la certificación de los auditores independientes a efectos de comprobar la pertinencia del gasto por la aplicación de convenios.
- Se modifican las exoneraciones del impuesto a las salidas de divisas como sigue:
 - Las divisas que porten los ciudadanos hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general
 - Transferencia hasta tres salarios básicos unificados del trabajador en general por mes; y
 - Pagos mediante tarjetas de crédito o de débito hasta US\$ 5,000

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

12. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

- Se crearon las contribuciones solidaria jhs sobre las remuneraciones, patrimonio, utilidades; así como de inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de Mayo 20, del 2016, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del impuesto a la renta durante 5 años.
- Los empleados tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina pre pagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definidos por la Administración Tributaria.
- Están obligados a presentar el anexo de participes, socios, miembros del directorio y administradores, las sociedades, las sucursales de sociedades extranjeras residentes en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	205,308	243,578
Impuesto a la renta corriente	300,977	141,512
Tasa efectiva de impuesto	<u>146.60%</u>	<u>58.10%</u>

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

13. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores del exterior, obligaciones bancarias y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

13. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

El riesgo de crédito surge del efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

14. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el capital pagado consiste en 240.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

La estructura accionaria es como sigue:

	Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal			31 de Diciembre	
		2016	2015	2016	2015	Unitario	2016	2015
							<i>(US Dólares)</i>	
Rosa Zea Vicuña de Zeller	Ecuatoriana	0.01%	0.01%	.004	0.04	0.04	1	1
Vicent Zeller Albrecht	Ecuatoriana	-	-	-	-	-	-	-
Holding NOVOCACAO S. A.	Ecuatoriana	99.99%	99.99%	239.999.96	239.999.96	0.04	239,999	239,999
		<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>		<u>240,000</u>	<u>240,000</u>

15. Gastos de Venta y Administración

Los gastos de venta y administración consisten de lo siguiente:

INMOBILIARIA GUANGALA S. A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados (continuación)

15. Gastos de Venta y Administración (continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos	916,527	789,645
Beneficios sociales e indemnizaciones	357,540	109,609
Participación de trabajadores	68,600	42,497
Honorarios profesionales	243,209	152,100
Mantenimiento y reparación	250,823	36,429
Transporte	376,829	54,391
IVA cargado al gasto	58,893	36,335
Depreciación	198,165	189,897
Impuestos y contribución	58,519	64,111
Servicios básicos	104,909	19,740
Otros	1,931,253	487,231
	<u>4,565,267</u>	<u>1,981,985</u>

16. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (6 de Junio del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.