

ECUACREAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía Ecuacrear S.A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 27 de enero del 2010 y su actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles. Sus oficinas están ubicadas en el Parque Comercial Ciudad Colón, edificio 2 piso oficina 202 de la ciudad de Guayaquil.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

Base de Preparación – Los estados financieros separados de Ecuacrear S.A., han sido preparados sobre la base 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.

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

Efectivo e Efectivos – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sin restricciones.

Cuentas por Cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización, en caso de requerirse. Esta estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Deterioro del valor de los activos – Al final de cada periodo, 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 a fin de determinar si alcanza de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a un importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Inventarios de corrientes – Corresponde a derechos fiduciarios representativos de aportes de efectivo en Balanzas Fiduciarias Mercantiles que corresponde a un desarrollo inmobiliario de un bien raíz denominado "Proyecto Balneario Condominios" el cual se desarrolla sobre cuatro solares que hacen un solo cuerpo tierra, signados con los números 3, 4, 5 y 6 de la manzana C, de la urbanización Terrero III, con una superficie total de 10,904.40 metros cuadrados ubicado en la parroquia Sacha La Portilla, cantón Samborombón, provincia del Guayas.

Los derechos financieros se registran en los estados financieros separados separados de Inguazco S.A., al costo menos cualquier provisión por deterioro.

Préstamos – Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

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

Cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no entran en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente:

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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 periodo.

Los impuestos corrientes se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que haya surgido de una transacción o suceso que se reconozca fuera del resultado, ya sea en este resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Provisiones – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) cuyo resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desembolsar de recursos que comporten 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres inherentes.

Recechos/Intentos 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. El importe de los ingresos y los costos incurridos, a por mérito, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

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

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros separados 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 restar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan como un resultado.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Modificación NIIF 7	Información de Revelación	Enero 1, 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2019
NIIF 16	Amortamientos	Enero 1, 2019

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

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

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016, representan saldos en cuentas corrientes de bancos locales que no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
	NO AUDITADO	
Boletera Pidejorreniso Mercantil		1,100,000
Cuentas por cobros accionistas		20,052
Otros	924	—
Total	924	1,120,052

6. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
	NO AUDITADO	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Credito impositivo IVA	5,412	1,100
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones del impuesto al valor agregado	892	4,315

Al 31 de diciembre del 2016, no existieron períodos de gastos no deducibles e ingresos exentos que generen diferencias entre la base imponible y la utilidad contable, por lo tanto, el impuesto a la renta se calculó sobre la utilidad contable. Durante el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$1,053 del embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$3,055. Consecuentemente la Compañía registró en resultados US\$3,055 equivalente al impuesto a la renta.

De conformidad con disposiciones legales, la renta por el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades antes de distribución y del 12% sobre las utilidades antes de capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del municipio calculado, el cual resulta de la suma aritmética del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costo y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2013 al 2016, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, y continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en escritor de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0,9% en general y 1,8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la unidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieran cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Se establece que las compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

7. ACTIVO NO CORRIENTE

Balanza Fiduciaria Mercantil: Al 31 de diciembre del 2016, representa préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Balearia Condominios" los montos de ese préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano, nota 8.

Derechos Fiduciarios: Comprende inversión en derechos fiduciarios en Balanza Fiduciaria Mercantil, los principales cláusulas del Fideicomiso son como sigue:

El Fideicomiso se constituyó mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 17 de junio del 2015, los constituyentes beneficiarios originales son: Ecuaceres S.A., Inmobiliaria Costanera Ecuatoriana S.A. y B&A - Olivar S.A. El Fideicomiso fue inscrito en el catastro público del Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0003507 de fecha 23 de junio del 2016.

El objeto del Fideicomiso es administrar los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro y realizar las gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

La distribución de los derechos fiduciarios es: Bencinar S.A. 60% (beneficiario A), Inmobiliaria Costarricense Inmobiliar S.A. 20% (beneficiario B) y B&A-Olivos S.A. 20% (constituyente adherente).

Un resumen de los estados financieros separados auditados de Balcera Fideicomiso Mercantil por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Rubros	US dólares
Activos	3,185,266
Pasivos	2,099,691
Patrimonio	1,085,575
Ingresos	0
Gastos	264,535
Impuesto diferido	54,158
Pérdida neta	210,377

Al 31 de diciembre del 2016, los diferentes valores de la inversión son como sigue, expresados en US dólares:

	Valor nominal	Valor patrimonial	Valor en libras
Balcera Fideicomiso Mercantil	US\$780,000	US\$651,345	US\$780,000

Al 31 de diciembre del 2016, se observa que existe un deterioro en el valor de la inversión en derechos fiduciarios por US\$128,655 el cual no es reconocido en los estados financieros separados de Bencinar S.A.

8. PRÉSTAMOS

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
	NO AUDITADO	
<u>BANCO BOLIVARIANO</u>		
Préstamos efectuados entre agosto y noviembre del 2016 con una tasa del 11.00% anual con vencimientos mensuales a partir del año 2018.	1,200,000	1,100,000
Total	1,200,000	1,100,000
<u>Clasificación:</u>		
Corriente		1,100,000
No corriente	1,200,000	—
Total	1,200,000	1,100,000

Por esta operación la compañía al 31 de diciembre del 2016, como Constituyente principal y Beneficiarios del Fideicomiso, ha instruido al Comité Fiduciario lo siguiente:

- Que designe ante el Banco a Balcara Fideicomiso Mercantil como codénde,
- Que Balcara Fideicomiso Mercantil como propietario del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto, otorgue hipoteca aierta en garantía de este préstamo al Banco.

9. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

A 31 de diciembre del 2016, representan valores por pagar a los accionistas en concepto de financiamiento para compra de los terrenos sobre los cuales se desarrollará el proyecto inmobiliario. Además, estas préstamos no devengan intereses y el plazo es el tiempo que tome el desarrollo del proyecto que se estima en dos años.

10. PATRIMONIO

Capital Social – El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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.

Utilidades retenidas – Representa utilidades por distribuir a los accionistas, netas de apropiación de reservas.

11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

El resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros separados de la compañía es como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
	NO AUDITADO	
Gastos de ventas	332	
Gastos administrativos	9,121	15,575
Gastos financieros	84	71
Total	9,536	15,647

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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 el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y clasificación de estos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo en las tasas de interés. – La Compañía se encuentra expuesta a un mínimo riesgo en las tasas de interés, debido a la estrategia aplicada por la Administración de tomar únicamente préstamos a tasa de interés fijas, con lo cual se reduce significativamente el riesgo de fluctuación de las tasas de interés.

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 ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con su misma o mejor calificación de riesgo.

Riesgo de liquidez. – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de fondos de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, fidelidades financieras y de préstamos adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y ejecutando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital. – La Compañía gestiona su capital para asegurar que está en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con esta clase de capital.

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

13. 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 separados (Septiembre 5 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y están presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por sin modificaciones.