

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

1. Entidad que Reporta

PROMOCIONES INMOBILIARIAS BAME CIA. LTDA.- Fue constituida en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador el 14 de diciembre de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 27 de diciembre de 1978. Realizó conversión de sucres a dólares de los Estados Unidos de América de su capital suscrito y pagado mediante escritura pública celebrada el 8 de marzo del 2001, quedando su capital social en US\$. 2,000.00 dólares, este acto jurídico fue inscrito en el Registro Mercantil de Guayaquil el 21 de junio del 2001. Mediante escritura pública celebrada el 1 de abril del 2009 e inscrita el 22 de octubre del mismo año, se efectuó el incremento de capital por medio de la absorción de tres compañías relacionadas. Mediante escritura pública celebrada el 1 de noviembre del 2013, se efectuó el incremento de capital por medio de la absorción una de las compañías relacionadas. Finalmente, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías de Marzo del 2016 se aprueba la fusión por absorción de la Compañía Constructora Baquerizo Cía. Ltda., por Promociones Inmobiliarias BAME Cía. Ltda. La actividad principal de la compañía es dedicarse a la construcción y promoción de edificios, ciudadelas, lotizaciones y urbanizaciones; a sus estudios, proyectos, diseños, planificaciones, reparaciones y remodelaciones.

2. Base de Presentación

Los presentes Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y sus interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías; y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, además de su aplicación uniforme en los ejercicios que se presentan.

a) Declaración de Cumplimiento

Los Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, incluyen saldos contables de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

b) Período contable

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015. Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Estados de Cambios en el Patrimonio: Por los períodos comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

2. Base de Presentación (continuación...)

c) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del devengado.

d) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido

aplicadas consistentemente para todos los Años presentados, a menos que se indique lo contrario.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la sección 11 de las NIIF para las Pymes se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La compañía únicamente posee y presente en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

– Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponibles en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

– Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas de deterioro.

Baja en cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo de activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se haya transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la sección 11 de la NIIF para las Pymes se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar comerciales, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda. La compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconoce a su costo amortizado incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

La compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por cuentas por pagar comerciales, por partes relacionadas y otras cuentas por pagar. Después de reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se mide al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentados en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por acciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Los inventarios se valoran al costo promedio o al valor neto realizable, el que resulte menor. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y sus condiciones actuales forman parte del costo.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

Los suministros y materiales ingresados a la bodega de la compañía, son registrados al costo de adquisición y los suministros, herramientas y otros materiales son reconocidos como gastos en la fecha de consumo.

El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos estén dañados, o se encuentren parcial o totalmente obsoletos o bien si sus precios de mercado han disminuido. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

c) Propiedad, planta, maquinaria y equipos

Reconocimiento y Medición

La propiedad, planta y equipos se muestra al costo menos la depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro.

El costo de ciertas propiedades, maquinarias y equipos fue determinado al costo revaluado en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La compañía decidió aplicar la opción de utilizar el costo revaluado como costo atribuido al 1 de enero del 2010, fecha de transición.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta, muebles y equipo, son reconocidos en resultados integral cuando se incurren.

Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

CUENTAS	Tasa de depreciación
Instalaciones y adecuaciones	10%
Maquinaria, muebles y equipos	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

d) Inversiones permanentes

Reconocimiento y Medición

Se contabiliza al costo histórico incluye los costos ocasionados por su adquisición tales como: comisiones, honorarios e impuestos, una vez reexpresado como consecuencia de la inflación cuando sea el caso, debe ser ajustado al final del periodo al valor de realización, mediante provisiones o valorizaciones.

e) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros estén deteriorados.

Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros estén deteriorados si y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de las pérdidas es reconocido en los resultados.

La compañía reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

ii. Activos no Financieros

El valor en libro de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo activos por impuesto diferido, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro.

Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable de activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son desconectados a su valor presente usando una tasa de antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Para propósitos de evaluación de deterioro, los activos que no puedan ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes de

uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

f) Beneficios a Empleados

Jubilación Patronal y desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado mediante el cálculo preparado por un profesional actuuario calificado, el cual utiliza el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no ha contratado al perito para la elaboración del cálculo actuarial correspondiente.

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

g) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Los conceptos por los cuales la compañía constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

h) Impuesto a la Renta

El gasto de impuestos a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconocen en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el periodo actual, aplicando las tasas de tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores. Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporarias entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

i) Participación de trabajadores en utilidades

En cumplimiento con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas.

j) 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 de ingreso puede ser medio confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago.

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

4. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación...)

k) Reconocimiento de Costos y Gastos

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

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registra en los periodos con los cuales se relacionan.

l) Estados de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

5. Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) en Julio de 2009. Al mismo tiempo el IASB señalo su plan para realizar una revisión exhaustiva de la aplicación de la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con esta NIIF durante dos años y considerar si existe la necesidad de introducir modificaciones. Por consiguiente, el IASB comenzó su revisión integral inicial en 2012.

Tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, en su publicación oficial realizada en el mes de mayo del 2015.

5. Mantenimiento de la NIIF para las PYMES (continuación...)

A continuación exponemos las principales modificaciones a la norma:

1. Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17, Propiedades, Planta y Equipo;
2. Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12, Impuestos a las ganancias; y
3. Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6, Exploración y evaluación de Recursos Minerales;

Se requiere que las entidades que informe utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

6. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determinen el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

7. Administración del Riesgo Financieros

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen las cuentas por pagar comerciales, partes relacionadas y otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía. La Compañía posee también cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más relevaciones cuantitativas.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Cientes	24,800.50	27,223.22
Menos provisión para cuentas incobrables (nota 4)	<u>222.21</u>	<u>222.21</u>
	24,578.29	27,001.01
Otras cuentas por cobrar	<u>44,551.30</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>69,129.59</u></u>	<u><u>27,001.01</u></u>

El saldo de la cuenta clientes tiene un vencimiento de 30 días plazo en promedio, al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y no devenga intereses.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Saldo al inicio del año	222.21	222.21
Provisión cargada al gasto	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u><u>222.21</u></u>	<u><u>222.21</u></u>

9. SERVICIOS Y OTROS PAGADOS ANTICIPADOS

Un detalle de la cuenta servicios y otros pagos anticipados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Anticipo a proveedores	37,191.31	80,684.61
Otros anticipos	24,221.89	27,045.56
Cuentas por liquidar	13,880.12	-
Total	<u>75,293.32</u>	<u>107,730.17</u>

El saldo de la cuenta anticipo a proveedores corresponde a valores que la empresa ha pagado de forma anticipada especialmente a la empresa Constructora Hidalgo Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y no devengan intereses.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un detalle de la cuenta activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Retenciones en la fuente	38,547.87	66,743.44
Crédito tributario	81,611.92	38,746.21
Retenciones de IVA	2,820.47	536.88
Total	<u>122,980.26</u>	<u>106,026.53</u>

11. PROPIEDAD, MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Un detalle y movimiento de la propiedad, planta, muebles y equipos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		MOVIMIENTO.....		
Saldos al		Ventas y/o	Reclasific. aplicación	Saldos al
<u>01/ene/15</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>NIIFs</u>	<u>31/dic./15</u>

(US\$.)

Terrenos	608,115.48	-	-	-	608,115.48
Vehículos	109,642.50	82,454.08	-	-	192,096.58
Sistema contra incendio	-	167,458.16	-	-	167,458.16
Equipos de computación	12,429.51	-	-	-	12,429.51
Maquinarias y equipos	5,040.42	-	-	-	5,040.42
Muebles y enseres	2,443.53	-	(18.00)	-	2,425.53
Subtotal	737,671.44	249,912.24	(18.00)	-	987,565.68
Depreciación acumulada	(78,748.46)	(36,586.65)	-	-	(115,335.11)
Total	658,922.98	213,325.59	(18.00)	-	872,230.57

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, muebles y equipos fue de US\$. 36,586.65, al 31 de diciembre del 2015.

11. PROPIEDAD, MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS, NETO (continuación...)

Un detalle y movimiento de la propiedad, planta, muebles y equipos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

	MOVIMIENTO.....				Saldos al 31/dic./16
	Saldos al 01/ene/16	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Reclasific. aplicación NIIFs	
			(US\$.)		
Terrenos	608,115.48	-	-	-	608,115.48
Vehículos	192,096.58	-	-	-	192,096.58
Sistema de incendio	167,458.16	-	-	-	167,458.16
Edificios	-	28,393.74	-	-	28,393.74
Equipos computación	12,429.51	5,151.41	-	-	17,580.92
Maquinarias y equipos	5,040.42	45,754.01	-	-	50,794.43
Muebles y enseres	2,425.53	1,059.22	-	-	3,484.75
Subtotal	987,565.68	80,358.38	-	-	1,067,924.06
Depreciación acumulada	(115,335.11)	(64,864.69)	-	-	(180,199.80)
Total	872,230.57	15,493.69	-	-	887,724.26

El cargo a gastos por depreciación de la propiedad, muebles y equipos fue de US\$. 64,864.69, al 31 de diciembre del 2016.

12. INVERSIONES PERMANENTES

Un detalle de la cuenta inversiones permanentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	MOVIMIENTO.....				
	Saldos al 01/ene/15	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Reclasific. aplicación NIIFs	Saldos al 31/dic./15
			(US\$.)		
Edificios y bodegas	3,085,875.49	-	-	-	3,085,875.4
Locales Laguna Plaza	-	211,250.00	-	-	211,250.0
Subtotal	3,085,875.49	211,250.00	-	-	3,297,125.4
Depreciación acumulada	(410,592.70)	(71,793.70)	-	-	(482,386.4
Total	<u>2,675,282.79</u>	<u>139,456.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,814,739.0</u>

El cargo a gastos por depreciación de las inversiones permanentes fue de US\$. 71,793.70, al 31 de diciembre del 2015.

12. INVERSIONES PERMANENTES (continuación...)

	MOVIMIENTO.....				
	Saldos al 01/ene/16	Adiciones	Ventas y/o Retiros	Reclasific. aplicación NIIFs	Saldos al 31/dic./16
			(US\$.)		
Edificios y bodegas	3,085,875.49	-	(19,742.18)	-	3,066,133.3
Locales Laguna Plaza	211,250.00	-	-	-	211,250.0
Subtotal	3,297,125.49	-	(19,742.18)	-	3,277,383.3
Depreciación acumulada	(482,386.40)	(25,015.54)	4,032.72	-	(503,369.2
Total	<u>2,814,739.09</u>	<u>(25,015.54)</u>	<u>(15,709.46)</u>	<u>-</u>	<u>2,774,014.1</u>

El cargo a gastos por depreciación de las inversiones permanentes fue de US\$. 25,015.54, al 31 de diciembre del 2016.

13. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la compañía reconoce para fines fiscales a la fecha de transición como parte de sus cuentas de activo, impuestos diferidos generados por la aplicación de Normas de Información Financiera, relacionados con la provisión para Jubilación Patronal que no son considerados como deducibles por un monto total de US\$. 4,678.30.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se resume como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Proveedores	10,146.60	11,294.25
Anticipo de clientes	35,943.67	138,469.32
Compañía relacionada	121,708.90	72,231.75
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	3,044.73	4,127.47
Total	<u>170,843.90</u>	<u>226,122.79</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta proveedores corresponde a provisiones realizadas por la compañía para cancelar valores pendientes de pagos generados por las compras de bienes y servicios, se mantiene políticas de pagos de 30 días plazo y no generan intereses.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta anticipos clientes corresponde principalmente a valores cancelados por varios clientes en calidad de garantía por el alquiler de unas bodegas.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (continuación...)

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el saldo de la cuenta compañía relacionada, corresponde a préstamo realizado por la compañía COBA, para pagos de trabajos realizados para la instalación del sistema contra incendios, saldos que no generan intereses y con vencimiento a un año plazo.

15. OBLIGACIONES CON LOS TRABAJADORES

Un detalle de las obligaciones con los trabajadores al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se resume como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Participación trabajadores en utilidades (nota 23)	-	31,226.59
Décimo cuarto sueldo	7,926.46	7,205.00
Décimo tercer sueldo	15,403.37	1,438.47
Fondos de reserva	1,094.95	1,270.56
Total	<u>24,424.78</u>	<u>41,140.62</u>

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un detalle de la cuenta pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Impuesto a la renta por pagar (nota 23)	-	57,777.72
IVA por pagar	15,327.50	7,012.75
Retenciones de IVA	8,574.10	2,388.51
Retenciones en la fuente	7,105.40	2,120.67
Total	<u>31,007.00</u>	<u>69,299.65</u>

17. RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Un detalle de la reserva para jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US\$.)	
Jubilación patronal	35,500.00	41,790.00
Bonificación por desahucio	8,548.00	7,688.00
Total	<u>44,048.00</u>	<u>49,478.00</u>

17. RESERVA PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (continuación...)

El movimiento de la reserva para jubilación patronal y bonificación por desahucio al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	Total Reserva
	(US\$.)		
Saldo al 1 de enero del 2015	35,500.00	8,548.00	44,048.00
Provisión cargada al gasto	-	-	-
Pagos efectuados	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre 2016	<u>35,500.00</u>	<u>8,548.00</u>	<u>44,048.00</u>

De acuerdo a las leyes laborales en vigencia todos aquellos empleados que se retiren después de 25 años de servicio en la misma institución tienen derecho a jubilación patronal.

La Compañía no acumuló este beneficio en el año 2016 basada en un estudio actuarial efectuado por un especialista independiente debidamente calificado.

Adicionalmente, de acuerdo con el Código de Trabajo los empleados que se separen mediante desahucio tienen derecho a una bonificación en función del tiempo de servicio prestado.

La Compañía no acumuló este beneficio en el año 2016 basada en un estudio actuarial efectuado por un especialista independiente debidamente calificado.

18. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta pasivo por impuesto diferido corresponde al valor generado por el ajuste de la transición de NEC a NIIF, al momento de reconocer el valor razonable de los bienes inmuebles que hasta el 31 de diciembre del 2010, tenían un registro contable, producto de la adquisición y construcción de las bodegas que la compañía tiene como objeto de arrendamiento.

La sección 29 de las NIIF para PYMES, recomienda reconocer el porcentaje de impuesto a las ganancias que el ente prevé recuperar en el futuro, por efecto de la aplicación de este ajuste que no ha ocurrido en el pasado.

19. CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está dividido en trece mil quinientas acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

20. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio un porcentaje no menor de un 5%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 20% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

21. RESERVA DE CAPITAL

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio de los Accionistas y de los activos y pasivos no monetarios. De acuerdo a las normas societarias vigentes, el saldo de la cuenta reserva de capital no está sujeto a distribución a los socios, pero puede ser objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la Junta General de Socios.

22. RESERVA FACULTATIVA

La Junta General podrá acordar, la formación de un fondo adicional de reserva, para lo cual podrá destinar parte o la totalidad de las utilidades líquidas anuales. Esta reserva está a libre disposición de los Accionistas.

23. PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

El gasto de impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, fue determinado como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US\$.)
Utilidad antes de la participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	-	208,177.26
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	(31,226.59
Utilidad gravable	-	176,950.67
Más gastos no deducibles	-	110,621.84
Menos dividendos percibidos exentos	-	6,105.76
Menos otras rentas exentas	-	18,840.74
Base gravable	-	262,626.01
Impuesto a la renta:		
Tasa impositiva del 22% sobre utilidad gravable	-	57,777.72
Impuesto mínimo generado	-	-

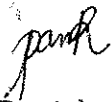
23. PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA (continuación...)

El movimiento de la cuenta por pagar del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US\$.)
Provisión cargada al gasto	-	57,777.72
	-	57,777.72
Menos:		
Anticipos de impuesto a la renta	-	27,907.14
Impuestos retenidos por terceros	-	66,743.44
Crédito tributario años anteriores	-	29,796.37
Mas:		
Anticipo de impuesto a la renta no pagado	-	27,907.14
	-	96,539.81
Saldo al final del año	-	(38,762.09)

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de este informe (Abril 5 del 2017) no han ocurrido eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.



CPA. Daniela Rodriguez Pesantes
RUC: 0920409950001