

Marsella C. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y de 2015
junto con el informe de los auditores independientes

Marsella C. Ltda.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y de 2015
junto con el informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio, neto

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes

A la Junta General de Accionistas y miembros del Directorio:

Marsella C. Ltda.:

Guayaquil, Abril 30 del 2017.

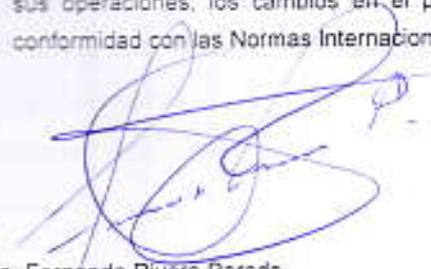
1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Marsella C. Ltda.** (una compañía limitada constituida en el Ecuador), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a errores. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Fernando Rivera Peredo

ECONOMISTA

Informe de los auditores independientes (continuación)

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.
7. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Marsella C. Ltda.** al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Econ. Fernando Rivera Peredo
Auditor Externo
RNAE-SC No. 059

Guayaquil, Abril 30 del 2017.

Marsella C. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3 (f) y 5	3,434,613	3,153,471
Inversiones Temporales		-	10,000
Cuentas por cobrar comerciales, neto	6	97,948	37,283
Impuestos por cobrar	11	87,321	93,256
Total activo corriente		3,619,882	3,294,012
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipos, neto	7	7,572,236	7,672,559
Total activo no corriente		7,572,236	7,672,559
Total activos		11,192,118	10,966,571


Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Marsella C. Ltda.

Estado de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Pasivo y patrimonio neto			
Pasivo corriente:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	89,450	93,220
Cuentas por pagar relacionadas		300,000	-
Pasivos acumulados	9	33,595	41,047
Impuestos por pagar	11	80,422	77,412
Total pasivo corriente		503,467	211,679
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras a largo plazo		36,796	155,498
Provisión para Jubilación y Desahucio	10	101,485	85,711
Total pasivo no corriente		138,283	241,209
Total pasivos		641,750	452,888
Patrimonio neto:			
Capital social	13	10,000	10,000
Reservas	14	2,040,211	1,945,738
Utilidades acumuladas	15	8,500,157	8,557,945
Total patrimonio neto		10,550,368	10,513,683
Total pasivo y patrimonio neto		11,192,118	10,966,571



Ing. Eduardo Sotomayor Avegno
Gerente General



Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Marsella C. Ltda.

Estados de resultados integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2016	2015
Ingresos-			
Arriendos comerciales	3 (n)	743,720	801,671
Arriendos de vivienda	3 (n)	44,100	44,100
Utilidad en venta de activos fijos	7	-	-
Otros Ingresos		25,591	64,504
		<u>813,411</u>	<u>910,275</u>
Costo y gastos			
Gastos de administración	16	(534,725)	(538,688)
Depreciación	7	(100,323)	(107,521)
Gastos de ventas	17	(43,872)	(50,173)
Gastos financieros		(9,560)	(24,419)
Total costos y gastos		<u>(688,480)</u>	<u>(720,801)</u>
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta		124,931	189,474
Provisión para participación a trabajadores	3 (k)	(18,740)	(28,421)
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta		106,191	161,053
Provisión para impuesto a la renta	11 (e) y 3(j)	(69,506)	(66,580)
Utilidad neta		<u>36,685</u>	<u>94,473</u>
Otros resultados integrales			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos		<u>36,685</u>	<u>94,473</u>
Utilidad neta por acción		<u>3.67</u>	<u>9.45</u>


Ing. Eduardo Sojomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Marsella C. Ltda.

Estados de cambios en el patrimonio neto

Per los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E. U.A.

	Capital social	Reservas	Utilidades acumuladas		Total	
			Ajustes de primera adopción	Utilidades Acumuladas		
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	10,000	1,857,109	5,027,234	100	3,524,767	10,419,210
Mas (menos):						
Constitución de otras reservas	-	88,629	-	-	(88,629)	-
Traspaso a utilidades acumuladas	-	-	-	3,436,138	(3,436,138)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	94,473	94,473
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>10,000</u>	<u>1,945,738</u>	<u>5,027,234</u>	<u>3,436,238</u>	<u>94,473</u>	<u>10,513,683</u>
Mas (menos):						
Constitución de otras reservas	-	94,473	-	-	(94,473)	-
Traspaso a utilidades acumuladas	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	36,685	36,685
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>10,000</u>	<u>2,040,211</u>	<u>5,027,234</u>	<u>3,436,238</u>	<u>36,685</u>	<u>10,550,368</u>


 Ing. Eduardo Solomayor Avegno
 Gerente General


 Oswaldo Pacheco Garcia
 Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Marsella C. Ltda.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2016	2015
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	106,191	161,053
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto		
Depreciación	100,323	107,521
Provisión por Jubilación y Desahucio	15,774	19,539
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar comerciales	(60,665)	(25,756)
(Aumento) en impuestos por cobrar	5,937	40,853
(Disminución) aumento de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(3,770)	(2,298)
Aumento de pasivos acumulados	(7,452)	14,236
(Disminución) aumento de impuestos por pagar	84	3,719
	<u>156,422</u>	<u>318,869</u>
Impuesto a la renta pagado	(68,580)	(137,610)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>89,842</u>	<u>181,259</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a Maquinarias, mobiliario y equipos	-	-
Cobro (compra) de inversiones	10,000	2,740,000
Flujo de Efectivo en actividades de Financiamiento		
Prestamos de compañías relacionadas	300,000	-
Fondos (pagados) obtenidos por obligaciones bancarias	(118,700)	(130,156)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>181,300</u>	<u>(130,156)</u>
Aumento neto en efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo	<u>281,142</u>	<u>2,791,103</u>
Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	<u>3,153,471</u>	<u>362,368</u>
Saldo al final del año	<u>3,434,613</u>	<u>3,153,471</u>


Ing. Eduardo Solomayor Avegno
Gerente General


Oswaldo Pacheco Garcia
Contador

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Marsella C. Ltda.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y de 2015

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

Inmobiliaria Marsella Cía. Ltda. fue constituida el 28 de noviembre de 1980, en la Notaría Decima del cantón Guayaquil y aprobada por la superintendencia de compañías mediante resolución No. RL-8510 el 31 de diciembre de 1980.

La empresa mediante Junta General Extraordinaria Universal de Socios, celebrada en Mayo 30 del 2016, resolvió de manera unánime: 1) Convalidar la escritura pública de reforma de estatutos de fecha 26 de febrero del dos mil dieciséis, otorgada ante el Notario Décimo Octavo del Cantón Guayaquil; 2) Cambiar el nombre de la compañía de Inmobiliaria Marsella C. Ltda., por el nombre de Marsella C. Ltda.; 3) Ampliar el plazo de funcionamiento de la compañía hasta ochenta años posteriores a la fecha de inscripción de la escritura de constitución de la misma en el registro mercantil de Guayaquil; 4) Reformar el estatuto social, con fecha 10 de junio de 2016 otorgado ante Notario Decimotercero, Abg. Juan Carlos Santana Villacreses e inscrito en el Registro Mercantil el 14/07/2016.

La compañía de responsabilidad limitada y de nacionalidad ecuatoriana que se constituye, se denominará Marsella C. Ltda., la cual tendrá por objeto principal el alquiler, mantenimiento, remodelación, avalúo, administración de bienes inmuebles propios o por cuenta de otros, el ejercicio de representaciones, agencias y comisiones; y en fin la realización de todos los actos y contratos civiles y mercantiles relacionados con el objeto social permitidos por la Leyes del Ecuador.

Mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0003366 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 22 de junio de 2016 y firmado por Intendente Nacional de Compañías Ab. Victor Anchundia Places, resuelve disponer: 1.- que el Registro Mercantil del cantón Guayaquil inscriba la convalidación de la compañía Inmobiliaria Marsella C. Ltda; 2 - Aprobar a) el cambio de denominación de la compañía Inmobiliaria Marsella C. Ltda., por la de Marsella C. Ltda.; y b) La reforma del estatuto, constante en la referida escritura, en lo pertinente al cambio de denominación por ser procedente de acuerdo al informe favorable contenido en el Memorando No. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-0929 DE 20 D EJUNIO DE 2016, emitido por la Subdirección de Actos Societarios y en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Compañías; 3) Ordenar que un extracto de la respectiva escritura pública, se publique por tres días consecutivos, en el portal web institucional de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a fin de que quienes se consideren con derecho par oponerse a la inscripción de estos actos, presenten su petición ante uno de los Jueces de lo Civil del domicilio principal de la compañía para su correspondiente trámite en la forma y términos señalados en los artículos 87,88,89 y 90 de la Ley de Compañías y Reglamento de Oposición; y 4) Disponer: a) Que los

Notarios Décimo Octavo y Décimo del cantón Guayaquil, tomen nota al margen de las matrices de la escritura pública que se aprueba y de la escritura de constitución en su orden del contenido de la presente Resolución y sienten razón de esta anotación; b) Que el Registrador Mercantil o de la Propiedad a cargo del Registro Mercantil del domicilio principal de la compañía inscriba la referida escritura junto con la presente Resolución archive una copia de dicha escritura y devuelva las restantes con la razón de la inscripción que se ordena, y, c) Que los señores Registradores de la Propiedad, anoten esta Resolución al margen de todas las inscripciones de bienes inmuebles que haya adquirido con anterioridad a esta fecha la compañía que hoy cambia su denominación. Compado senterán razón de lo actuado.

La dirección registrada de la compañía se encuentra en Machala 1004 y Hurtado, Guayas, Guayaquil.

Los estados financieros de Marsella C. Ltda. para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 22 de abril de 2017.

2. Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2016.

3. Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

Notas a los estados financieros (continuación)

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada, excepto terrenos y edificios que se miden al costo revaluado, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas:

	Tasas de Depreciación
Maquinarias equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%
Equipos de oficina	10%
Edificios	Varios %

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y

Notas a los estados financieros (continuación)

venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

(d) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de contado, por lo tanto, los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses.

Son cuentas por cobrar generados por la propia empresa, que son clasificados como activos financieros, y son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del bien o del servicio.

Los activos financieros a vencimiento se valoran a su costo amortizado reconociendo en la cuenta de resultados los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a préstamos y anticipos otorgados a los empleados, y a terceros.

(e) Gastos Anticipados

Se registran todos los gastos recibidos por anticipado y que aún no se ha devengado el uso o el consumo del mismo.

(f) Efectivo y equivalentes al efectivo

Notas a los estados financieros (continuación)

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(g) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

(ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendientes de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(h) Gastos por préstamos

Todos los costos por intereses se reconocen directamente al gasto salvo los casos que el activo sea cualificado se contabilizará según el alcance de la NIC 23.

(i) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ Obligaciones con bancos e instituciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(j) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Notas a los estados financieros (continuación)

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal 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 la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(k) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

(i) Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio

La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.

(ii) Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(m) Capital social

Notas a los estados financieros (continuación)

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(n) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales por arrendamientos: Corresponde los arriendos de bienes inmuebles que maneja a su nombre.

(o) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el período contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(p) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas de la Entidad en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad o en función de las políticas establecidas por la Sociedad.

(q) Baja en cuentas

Si la compañía ha transferido activos financieros a un tercero en una transacción que no cumple las condiciones para la baja en cuentas, la compañía revelará para cada clase de estos activos financieros lo siguiente:

- a) La naturaleza de los activos.
- b) La naturaleza de los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad a los que la compañía continúe expuesta.
- c) El importe en libros de los activos o de cualesquiera pasivos asociados que la compañía siga reconociendo.

(r) Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. Estimaciones y Criterios Contables.

La preparación de estos estados financieros consolidados, de acuerdo con norma internacional, requiere que se realicen suposiciones y estimaciones que afectan a los importes de los activos y pasivos registrados, la presentación de activos y pasivos contingentes al final del ejercicio o periodo, así como a los ingresos y gastos reconocidos a lo largo del ejercicio o periodo, según corresponda. Los resultados actuales podrían diferir dependiendo de las estimaciones realizadas.

(a) Vida útil Propiedades, Plantas y Equipos.

La administración de la Entidad estima las vidas útiles de Propiedades, Plantas y Equipos de acuerdo a las leyes vigentes tal como lo muestra la política contable. Para efectos de la medición del valor de rescate de cada elemento de Propiedad, Planta y Equipos: se consideran las siguientes vidas útiles para cada caso, expresados en número de años:

	<u>Tiempo (años)</u>
Maquinarias equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Edificios	<u>Varios años</u>

Esta estimación la realiza la administración con la aprobación de la Junta de Accionistas, siguiendo un criterio razonable y consistente con el mercado.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se desglosa como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	382,958	171,035
Banco Pichincha	2,002,124	2,062,397
Banco Guayaquil	1,029,929	886,909
Banco del Pacífico	19,602	33,130
	<u>3,434,613</u>	<u>3,153,471</u>

6. Cuentas y documentos por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de cuentas y documentos por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por Cobrar Clientes	99,318	37,660
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(1,370)	(377)
	<u>97,948</u>	<u>37,283</u>

Las cuentas por cobrar no generan interés y poseen un periodo de crédito de 30 a 60 días promedio.

Durante los años 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado provisión por deterioro para las cuentas por cobrar comerciales.

7, Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulado</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos	4,961,197	-	4,961,197
Edificios	3,126,746	(542,941)	2,583,805
Vehículos	142,581	(115,350)	27,231
Equipo de Oficina	31,512	(31,510)	2
Equipos de Computo	4,682	(4,681)	1
	<u>8,266,718</u>	<u>(694,482)</u>	<u>7,572,236</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de propiedad, planta y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulado</u>	<u>Valor neto</u>
Terrenos	4,961,197	-	4,961,197
Edificios	3,126,746	(452,999)	2,673,747
Vehículos	142,581	(105,740)	36,841
Equipo de Oficina	31,512	(30,739)	773
Equipos de Computo	4,682	(4,681)	1

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2015		
Costo	Depreciación acumulado	Valor neto
8,266,718	(594,159)	7,672,559

8. **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	2016	2015
Depósitos en garantía	89,450	83,220

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

9. **Pasivos acumulados**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los pasivos acumulados se desglosan de la siguiente manera:

	2016	2015
Participación a trabajadores	18,740	26,421
Beneficios sociales	8,610	7,302
IESS por pagar	5,245	5,324
	<u>33,595</u>	<u>41,047</u>

10. **Reserva para jubilación, indemnización y desahucio**

(a) **Jubilación patronal-**

De acuerdo con la ratificación expresada por la Corte Suprema de Justicia publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, sobre el derecho que tienen los trabajadores a la jubilación patronal y en base a las reformas al Código del Trabajo publicadas en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 del 2 de julio de 2001 en el que se establecen los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares, la Compañía contrató los servicios de un profesional para que efectuara un estudio actuarial y determinara la reserva necesaria para este fin.

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de la reserva para jubilación fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio	57,173	47,289
Mas.-		
Gasto	9,686	9,864
	<u>66,859</u>	<u>57,173</u>

(b) Indemnización y desahucio-

De acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por indemnizaciones con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de la reserva para indemnización y desahucio fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio	28,538	18,883
Mas.-		
Gasto	6,088	9,655
	<u>34,626</u>	<u>28,538</u>

El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2016, fue determinado con base a los beneficios proyectados utilizando el Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado.

11. Impuestos

(a) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Tasa de impuesto y exoneraciones-

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la tarifa de impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2016 es del 22%, y para el ejercicio fiscal 2015, la tarifa fue del 22%, sobre las utilidades gravables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- ✓ Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- ✓ Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(d) Cuentas por cobrar y pagar por impuestos-

Al 31 de diciembre de 2016, 2015, las cuentas por cobrar y pagar por impuestos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por cobrar:		
Retenciones en la fuente	76,205	58,393
Anticipo de impuesto a la Renta	11,116	34,865
	<u>87,321</u>	<u>93,258</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Por pagar:		
Impuesto a la Renta	69,506	66,580
Impuesto al valor agregado	5,133	6,263
Retenciones en la fuente	5,302	4,569
Retenciones de IVA	481	-
	<u>80,422</u>	<u>77,412</u>

(e) **Impuesto a la renta reconocido en resultados del año-**

Los (gastos) ingresos por impuesto a la renta mostrados en el estado de resultados de los años 2016 y de 2015 se componen de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto corriente	69,506	66,580
Impuesto diferido	-	-
	<u>69,506</u>	<u>66,580</u>

La conciliación entre el cargo del estado de resultados por impuesto a la renta y el resultante de aplicar la tasa de impuestos del 22% sobre la utilidad gravable al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	106,168	161,053
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la tasa impositiva vigente	23,362	35,432
Resultado del período por la tasa de impuesto		
Ingresos exentos	-	-
Gastos por ingresos exentos	-	-
Participación a trabajadores por ingresos exentos	-	-
Efecto de los gastos no deducibles al calcular la utilidad fiscal		
Gastos no deducibles, neto	1,092	11
Impuesto a la renta registrado	<u>24,454</u>	<u>35,443</u>
Anticipo de impuesto a la renta	69,506	66,580
Impuesto a la renta registrado	<u>69,506</u>	<u>66,580</u>

12. Reformas tributarias

En el periodo 2016 se aprobaron los Registros Oficiales Suplemento No. 744 del 29 de Abril del 2016, se expidió la Ley Orgánica para el equilibrio de las Finanzas Públicas: Suplemento Registro Oficial No. 759, se publicó con fecha Mayo 20 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 del 2016; Séptimo Suplemento Registro Oficial No. 913 del 30 de Diciembre, se publicó la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos.

La Ley Orgánica para el equilibrio de las Finanzas Públicas, presenta cambios principales siguientes:

(a) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Devolución del Impuesto al valor agregado por uso de medios electrónicos de pagos, donde el Servicio de Rentas Internas, en forma directa o mediante participantes en el sistema nacional de pagos, debidamente autorizados por el Banco Central del Ecuador, retornarán en dinero electrónico, de oficio, al consumidor final de bienes y servicios gravados con tarifa 12% de IVA, un valor equivalente a:

- (i) Retorno de 2 puntos porcentuales del IVA pagado en transacciones confirmadas realizadas con **dinero electrónico**, debidamente soportadas por comprobantes de ventas válidos y emitidos a nombre del titular de la cuenta de dinero electrónico.
- (ii) Retorno 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones confirmadas realizadas con **tarjetas de débito o tarjetas prepago** emitidas por entidades del sistema financiero nacional, debidamente soportadas por comprobantes de ventas válidos, emitidos a nombre del titular de la tarjeta.
- (iii) Retorno 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones confirmadas realizadas con **tarjetas de crédito**, debidamente soportadas por comprobantes de ventas válidos, emitidos a nombre del titular de la tarjeta.

El Servicio de Rentas Internas establecerá mecanismos de compensación directa para la aplicación de lo dispuesto, mediante resolución. El Comité de Política Tributaria fijará los límites para la aplicación de este beneficio.

(b) Impuesto a la Renta-

Para efectos de cálculo del Anticipo de Impuesto Renta, correspondientes a los periodos 2017 a 2019, se excluirán de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Notas a los estados financieros (continuación)

Reducción del anticipo de Impuesto a la Renta mediante un cálculo simple a favor de las microempresas; Se establece un mecanismo para cálculo y control del pago anticipado de Impuesto Renta en la comercialización de minerales, con el objetivo de evitar la evasión de pago mediante uso de empresas de papel.

(c) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Eliminación del Impuesto a la Salida de Divisas en los casos particulares:

- (i) Mayores de edad que abandonen el país o menores de edad que viajen sin adultos, en transacciones de hasta 3 SBU, equivalente a USD\$ 1,098 Dólares.
- (ii) Las transferencias, envíos al exterior efectuadas mediante tarjetas de crédito o débito, se encuentran exentos desde 3 SBU, equivalente a USD\$ 1,098 Dólares, hasta USD 5000 dólares anuales, para que la gente pueda realizar sus pagos en el exterior de manera más fácil y segura.

(d) Recargos por concepto de intereses y moras-

Se exoneran los recargos por concepto de intereses y moras originadas en retrasos de obligaciones con el SRI, IESS, a aquellos proveedores del estado quienes tengan pagos pendientes por percibir en el Ministerio de Finanzas u otra empresa pública nacional.

(e) Patrones de consumo de productos que influyen en la salud-

Incluye dentro de grupo de bebidas alcohólicas a la cerveza, estableciendo su base imponible e incremento en función de su presentación de mayor consumo. El cigarrillo presenta un aumento con fines de crear un consumo responsable.

Las bebidas gaseosas y energizantes presenta una sustitución en el cálculo de impuestos, pasando de un valor basado en el precio de producto a uno en función de litros, debido a su impacto en la salud asociado a su volumen de consumo.

Ley Orgánica de solidaridad y corresponsabilidad por el terremoto de Abril 16 del 2016:

El objetivo de la ley consiste en recaudar recursos económicos para afrontar los desastres naturales en las provincias de mayor afectación en el país, como Esmeraldas, Manabí, y otras jurisdicciones, mediante la aplicación de planes de acción para reconstrucción de infraestructura y reactivación productiva, con una vigencia desde Junio 16 del 2016.

Las contribuciones solidarias se determinan:

a) Contribución sobre la Remuneración-

Las personas naturales bajo relación de dependencia que perciban, de Junio 1 del 2016 a Enero del 2017, una remuneración mensual gravada de aportación a la seguridad social, igual o mayor a USD\$ 1,000 dólares, contribuirán con el 3.33%, aplicados según número de meses establecidos por la tabla prevista en la Ley.

Los aportes serán descontados por el patrono, en su calidad de agente de retención, hasta el último día del mes al que corresponda la remuneración.

Notas a los estados financieros (continuación)

Se encuentran exonerados del pago contribución las personas naturales domiciliadas en las provincias afectadas, conforme al registro en el Consejo Nacional Electoral del último proceso, así como gozarán de la exoneración los ciudadanos determinados mediante resolución por parte del SRI.

b) Contribución sobre el Patrimonio-

Las personas que al 31 de Diciembre del 2015, cumplan con el criterio de residencia establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno, y posean un patrimonio individual igual o mayor al millón de dólares, pagarán un 0.90% por concepto de contribución.

- i. Se exceptúan de la conformación patrimonial los activos cuyas condiciones de habitación o usufructo fueron afectadas como consecuencia del terremoto.
- ii. Para residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país.

c) Contribución sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existente en el Ecuador, de propiedad de sociedades de residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior-

Se establece la contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

d) Contribución sobre las Utilidades

Las sociedades y personas naturales, que son sujetos pasivos de impuesto a la renta, así como fideicomisos mercantiles, que generaron utilidades en el ejercicio fiscal 2015, pagarán la contribución. Las personas naturales quienes obtuvieron dividendos, utilidades en la enajenación de acciones, rendimientos financieros, cancelarán la contribución cuenten o no con RUC.

Las sociedades pagarán una contribución del 3% de sus utilidades, teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015. Las personas naturales pagarán la aportación, considerando como referencia la base imponible del periodo 2015, siempre y cuando supere los USD\$ 12.000 Dólares, excluyendo las rentas bajo relación de dependencia, y participación trabajadores en las utilidades de la empresa.

Se exceptúan: los sujetos pasivos a las sociedades que a la fecha de vigencia de la ley, consten inscritas en proceso de liquidación en el Registro Mercantil, así como las personas naturales cuyo RUC se refleje como suspendido.

Notas a los estados financieros (continuación)

e) Impuesto al Valor Agregado (IVA)-

Mediante disposición transitoria primera se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14%, durante el periodo de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de esta ley, plazo que podrá ser modificado por disposición del presidente. Las personas naturales - consumidores finales, que realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, es decir no pagarán el incremento del 2 por ciento. Este beneficio no excluye la devolución del IVA por uso de medios electrónicos.

f) Impuesto a la Renta-

Mediante decreto se encontrarán exoneradas de pago de impuesto a la renta, durante 5 años, todas las nuevas inversiones en las provincias afectadas por el terremoto, ejecutadas en los próximos 3 años a partir de la vigencia de la ley. Para incentivo al sector turístico se concede tiempo de exoneración de 10 años.

g) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

Se encuentran exonerados del pago impuesto a la salida de divisas, aranceles aduaneros, todas las importaciones efectuadas a favor de los contribuyentes quienes sufrieron afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural.

h) Remisión de intereses y multas

Para los sujetos pasivos afectados directa y económicamente en sus activos, se dispone una remisión del 100% sobre los intereses, multas y recargos, originados de obligaciones tributarias y fiscales, vencidas a la fecha de vigencia de la ley.

Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos:

- a) El objetivo de la ley consiste en gravar la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles; En caso de aportes de bienes inmuebles, estarán gravados únicamente los realizados a favor de fideicomisos o a sociedades, que posean actividad económica la promoción de inmobiliaria y construcción de bienes inmuebles para su comercialización.
- b) Se gravaran con este impuesto las transferencias efectuadas con fines evasivos, a través de aportes de bienes inmuebles a sociedades y fideicomisos, sin que tengan actividad de promoción inmobiliaria o construcción de bienes inmuebles, más si se realizan dichas actividades sobre el bien inmueble aportado.
- c) Casos de exoneración:
 - i. Sociedades y personas naturales que construyan y comercialicen proyectos inmobiliarios de interés social.
 - ii. El estado, sus instituciones, empresas públicas, empresas de economía mixta con aportación del sector público.

Notas a los estados financieros (continuación)

- iii. Los organismos internacionales – estados extranjeros.
- iv. Deudores o garantes por las daciones en pago de inmuebles, con fines de cancelar deuda.

d) No objeto de impuesto:

- i. Sucesiones por causa de muerte
- ii. Donaciones
- iii. Rifas – sorteos
- iv. Remates o ventas realizadas judicialmente o por entidades del Estado

13. Capital social

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la compañía estaba constituido por 10.000 participaciones con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas.

14. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15. Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICLCPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo deudor, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversión.

16. Gastos de administración

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	2016	2015
Sueldos y beneficios sociales	383,729	322,353
Impuestos, contribuciones y otros	39,117	125,226
Servicios básicos	25,720	23,023
Jubilación Patronal y desahucio	16,774	19,539
Gasto de alquiler	10,253	9,999

Notas a los estados financieros (continuación)

Honorarios profesionales	7,816	9,011
Gastos de seguros	8,624	8,269
Gastos por donaciones	9,000	7,500
Gasto de personal	2,157	6,101
Materiales y suministros	27,307	3,151
Reparación y mantenimiento	2,966	2,837
Otros	2,262	1,679
	<u>534,725</u>	<u>538,688</u>

17. Gastos de ventas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reparación y mantenimiento	24,779	31,277
Movilización	6,532	956
Gastos de representación	5,366	11,847
Suministros y Materiales	5,201	4,216
Alimentación	1,947	1,877
Publicidad	27	-
	<u>43,872</u>	<u>50,173</u>

18. Eventos subsecuentes

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.