

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Sociedad Predial y Mercantil S. A. (la Compañía) fue constituida el 21 de enero de 1982 en Guayaquil. Su actividad es la importación y la venta al por mayor de artículos para el hogar, la compra, venta y administración de inmuebles, y ejecutar todos los actos y contratos relacionados con su objeto social y permitidos por las leyes ecuatorianas.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fue autorizada el 10 de abril de 2017 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de preparación. - La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PY-MES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2017 la NIIF 15 tiene vigencia y también entrarán en vigencia enmiendas a la NIC 7 y NIC 12. A partir del 1 de enero de 2018 tendrá vigencia la NIIF 9 y se deberán aplicar enmiendas a la NIIF 2, NIIF 4 y NIIF 15.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista y las inversiones temporales en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a clientes y otros, las cuales son registradas al costo, cuando se vende la mercadería y es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios. La Compañía constituye provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones tributarias.

Los inventarios se registran a su costo de adquisición, el cual no excede al valor neto de realización. El costo es determinado mediante el método del costo promedio.

Los muebles y equipos están contabilizados al costo y no se considera necesario efectuar una valuación, para ajustar a valor de mercado, de acuerdo con disposiciones de la Sección 17 Propiedades, planta y equipo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a su costo de adquisición.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos y de las propiedades de inversión son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Instalaciones	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Equipo de computación	3	33,33
Vehículos	5	20

Las inversiones permanentes están registradas al valor nominal y se presentan al costo de adquisición.

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Los pasivos financieros constituyen las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son registradas al costo y dadas de baja cuando se cancelan. Las otras obligaciones se reconocen inicialmente a su valor razonable y se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

La jubilación patronal de acuerdo con el Código del Trabajo constituye el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que por veinticinco (25) años o más, hubieren prestado sus servicios a una misma empresa, y se provisiona con cargo a los resultados del año, en base al cálculo actuarial efectuado por una empresa profesional independiente.

La bonificación por desahucio según el Código del Trabajo representa el importe que el empleador entregará al trabajador equivalente al veinticinco por ciento de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, y se provisiona con cargo a los resultados del año, en base al cálculo actuarial formulado por una empresa profesional independiente.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se entrega la mercadería al cliente y se transfiere la totalidad de los riesgos y beneficios. Las devoluciones y descuentos se disminuyen de las ventas.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo el costo de ventas, impuestos, contribuciones y otros gastos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido, si éste lo hubiere.

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado de la comercialización de artículos para ferretería y el hogar, electrodomésticos, juguetería, etc.. La Compañía mantiene controles estrictos de sus inventarios a través de la revisión periódica de sus existencias. Es importante señalar que la política de la Compañía, es mantener un inventario mínimo de 30 días y máximo de 120 días, tiempo en el cual estima que sus riesgos por obsolescencia de sus productos serían mínimos.

Crédito.- La Compañía enfrenta riesgos crediticios, debido a que la cartera está compuesta por créditos en su mayoría a 180 días plazo. Sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que mantiene una cartera de clientes diversificada. Además, la Compañía realiza monitoreo regular sobre la gestión de cobranzas y cupo de crédito ofrecido a sus clientes, así como la obtención de reportes de calificación de crédito fundamentados en información crediticia emitida por entidades competentes. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones de compra y venta se realizan en U. S. dólares; en cambio, si se asumen riesgos en tasas de interés (reajustables), en razón de los préstamos con entidades bancarias, lo cual en los últimos tres (3) años ha sido estable.

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones bancarias a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

E. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	1,454,129	5,295,087
Compañías relacionadas	2,310,814	-
Préstamos y anticipos a empleados	59,884	-
Anticipos a proveedores	901,807	179,965
Arrendos por cobrar	15,657	-
Provisión cuentas incobrables	<u>(403,085)</u>	<u>(393,085)</u>
	4,339,206	5,081,967
	=====	=====

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

E. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el año 2016, fue como sigue:

Saldo al inicio del año	393,085
Provisión del año	<u>10,000</u>
Saldo al final del año	403,085
	=====

F. INVENTARIOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mercaderías	1,614,867	2,686,158
Mercaderías en tránsito	166,119	243,898
Provisión por deterioro	<u>(206,069)</u>	<u>(155,570)</u>
	1,574,917	2,774,486
	=====	=====

G. MUEBLES Y EQUIPOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	1,091,737	2,591,462
Adiciones	27,490	-
Retiros	-	<u>(1,499,725)</u>
Saldos al final del año	<u>1,119,227</u>	<u>1,091,737</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	738,389	641,340
Adiciones	<u>79,222</u>	<u>97,050</u>
Saldos al final del año	<u>817,611</u>	<u>738,390</u>
Neto	301,616	353,347
	=====	=====

H. PROPIEDADES DE INVERSION

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Al costo:		
Saldos al inicio del año	<u>1,530,500</u>	<u>1,530,500</u>
Saldos al final del año	<u>1,530,500</u>	<u>1,530,500</u>
Depreciación acumulada:		
Saldos al inicio del año	180,750	114,225
Adiciones	<u>66,525</u>	<u>66,525</u>
Saldos al final del año	<u>247,275</u>	<u>180,750</u>
Neto	1,283,225	1,349,750
	=====	=====

I. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Corresponde a inversión en obligaciones emitidas por el Banco Amazonas, al 8,75% anual en dividendos trimestrales y con vencimiento final el 16 de febrero de 2018.

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

J. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES BANCARIAS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corriente		
Banco Produbanco, préstamos varios pagaderos mensualmente con tasas de interés del 8,95% al 9,12% anual y con vencimiento final en dicbre. 26/2017.	2,275,356	1,678,898
Banco Pichincha, préstamo pagadero al vencimiento al 8,95% anual y que vence el 29 de enero de 2017.	1,150,000	876,440
Banco de Machala, préstamo pagadero al vencimiento al 9,18% anual y que vence el 13 de febrero de 2017.	296,000	337,240
Banco Amazonas, préstamo pagadero al vencimiento al 8,95% anual y que vence el 3 de junio de 2017.	600,000	-
Banco del Austro, préstamo pagadero mensualmente al 8,95% anual	-	94,711
Intereses por pagar	<u>105,742</u>	<u>-</u>
	<u>4,427,098</u>	<u>2,987,289</u>
	=====	=====

Los préstamos bancarios están garantizados con activos de la Compañía y la garantía personal y solidaria de su principal accionista.

K. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	102,906	212,671
Proveedores del exterior	20,193	43,125
Compañías relacionadas	<u>164,678</u>	<u>15,230</u>
	<u>287,777</u>	<u>271,026</u>
	=====	=====

L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y salarios	690	-
Beneficios sociales	29,245	23,798
Participación a trabajadores por pagar	<u>23,036</u>	<u>189,665</u>
	<u>52,971</u>	<u>213,463</u>
	=====	=====

La Compañía ha registrado durante el año 2016 las provisiones para el pago de la jubilación patronal y la bonificación por desahucio con cargo a los resultados del ejercicio, lo cual se ha basado en un estudio actuarial formulado por una empresa profesional independiente.

El movimiento de la provisión para jubilación patronal durante el año 2016, fue como sigue:

Saldo al comienzo del año	143,720
Provisión del año	<u>30,236</u>
Saldo al final del año	<u>173,956</u>

El movimiento de la provisión para bonificación por desahucio durante el año 2016, fue como sigue:

Saldo al comienzo del año	45,544
Provisión del año	<u>339</u>
Saldo al final del año	<u>45,883</u>
	219,839
	=====

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I. V. A. por pagar	101,656	-
Retenciones de I.V.A.	21,383	-
Retenciones en la fuente	16,433	124,942
Aporte patronal al I. E. S. S., I. E. C. E. y Secap	3,686	3,861
Impuesto a la renta por pagar	<u>15,116</u>	<u>289,771</u>
	158,274	418,574
	=====	=====

N. OTROS PASIVOS CORRIENTES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos de clientes	1,740	-
Aporte individual al I. E. S. S.	2,866	2,940
Impuesto a la renta empleados	1,986	1,277
Préstamos quirografarios	<u>1,013</u>	<u>996</u>
	7,605	5,213
	=====	=====

O. CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS

Representan valores recibidos de sus compañías relacionadas y accionista, que no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses (ver Nota U).

P. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 1,634,000 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 1.00 cada una.

Q. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

R. RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el R. O. No. 566 del 28 de octubre de 2011, y que incluye:

Reserva facultativa. - El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

S. PARTICIPACION A TRABAJADORES

De acuerdo con las disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

S. PARTICIPACION A TRABAJADORES (Continuación)

El movimiento de la provisión durante el año 2016, fue como sigue:

Saldo al comienzo del año	187,828
Pagos durante el año	(187,828)
Provisión del año	<u>23,036</u>
Saldo al final del año	<u>23,036</u> =====

T. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 22% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 12% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Una conciliación entre la ganancia contable, según estados financieros del año 2016 y la ganancia gravable, es como sigue:

Ganancia después de participación a trabajadores, según estados financieros	130,538
Partidas conciliatorias:	
Gastos no deducibles	<u>92,518</u>
Ganancia gravable	<u>223,056</u>

Gasto por impuesto corriente (Anticipo mínimo)	107,450 =====
--	------------------

El movimiento de la provisión y liquidación del impuesto a la renta causado durante el año 2016, fue como sigue:

Pago de cuotas por anticipo de impuesto a la renta	31,486
Retenciones en la fuente	60,848
Provisión del saldo del anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>15,116</u>

Gasto por impuesto corriente (Anticipo mínimo)	107,450 =====
--	------------------

A la fecha, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias.

U. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre de 2016, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Cuentas por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas (ver Nota K)	164,678

SOCIEDAD PREDIAL Y MERCANTIL MILATEX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

U. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Cuentas por pagar (largo plazo) a:	
Accionista (ver Nota O)	26,402
Compañías relacionadas (ver Nota O)	208,086

V. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000532, publicada en el Sexto Suplemento del Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 mediante la cual se incluyen reformas relacionadas con las normas técnicas para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia, para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 6,000,000.

W. COMPROMISOS

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de sus propiedades de inversión, con plazos de vencimiento de (2) dos a (5) años y renovables.

X. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (19 de mayo de 2017), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
