

**TUNDRA S.A.**  
**POLICITAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

*(Expresado en dólares Americano)*

---

---

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

**TUNDRA S.A.** Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, mediante escritura pública el veinte y seis de marzo del dos mil quince, inscrita en el Registro Mercantil, en la Notaria Cuadragésima del cantón Quito, con fecha de constitución treinta de marzo del dos mil quince.

**Objeto Social.-** La Compañía tendrá por Objeto dedicarse a cualquiera de las operaciones comprendidas dentro del nivel 2 del CIU: Actividades Inmobiliarias.

**Plazo de duración.-** Es de cincuenta años, contados desde la fecha de inscripción de la escritura.

**Domicilio principal y fiscal.-** Calle Juan León Mera, número 31, intersección León Febres Cordero, Santa Lucia Alta, parroquia Cumbayá del Distrito Metropolitano de Quito.

**Forma Legal.-** Compañía Anónima.

**Estructura organizacional y societaria.-** La empresa cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia.

**2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.1. Bases de Preparación**

Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de estos Estados Financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, exige el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su Juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 3, se resumen los Principios, políticas contables y criterios de valoración, de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio económico 2016.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

## **2.2. Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”**

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías:

Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Monto de Activos inferiores a CUATRO MILLONES DE DÓLARES.
- b) Registren un valor bruto de ventas Anuales de HASTA CINCO MILLONES DE DÓLARES: y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (Personal Ocupado),

**Tundra S.A.** Califica como Pequeña y Mediana Entidades (PYMES), por cuando cumple con las tres condiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías.

## **2.3. Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los Estados Financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los Estados Financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **2.4. Preparación de Información.**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a políticas contables con los principios de contabilidad de General Aceptación.

## **2.5. Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2016.

## **2.6. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

### **3.1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalentes de efectivo partidas como: caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

### **3.2. Activos Financieros**

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, dentro del alcance de la sección 11 "Instrumentos Financieros" y sección 2 "Conceptos y Principios generales", presentación, reconocimiento y medición son clasificados como activos financieros para préstamos y cuentas por cobrar, la empresa ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados

#### **- Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados**

De actividades ordinarias que generan intereses

De actividades ordinarias que no generan intereses

- **Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados**
- **Otras cuentas por cobrar relacionadas**
- **Otras cuentas por cobrar**
- **(-) Provisión cuentas incobrables**

#### **a) Documentos y Cuentas por Cobrar clientes**

Documentos y Cuentas comerciales incluyen principalmente las cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados. Son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que al cálculo de la tasa de intereses efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros de la cuenta por cobrar

Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 45 días, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de crédito de la empresa, por lo tanto se registra al precio de la factura, la política de crédito de la empresa es de 45 días.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

#### **b) Provisión por cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las perdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gasto en el estado de resultados integrales por función.

### **3.3. Inventarios**

Los inventarios son activos a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación: b) en proceso de producción con vista a esa venta; o c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto de realizable, el menor

“El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para poner las existencias en condición de venta y los gastos de comercialización y distribución” (Gastos de Venta),

De igual forma, al cierre de cada ejercicio económico se analiza los ítems dañados u obsoletos, para registrar la provisión por deterioro. En el presente ejercicio no hay registro contable de Deterioro de inventarios.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación, y otros impuestos (que no sean recuperables, posteriormente por las autoridades fiscales), el transporte, el almacenamiento, y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

Al cierre de cada periodo se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo se determina por el método de “promedio ponderado”

Inventario de obras/inmuebles en construcción para la venta

#### **3.4. Servicios y otros pagos anticipados**

Corresponde principalmente a anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes a nivel local y del exterior, seguros pagados por anticipados, arriendos pagados por anticipados, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados, los cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos, que generen la necesidad de presentarlos por separados

#### **3.5. Activos por Impuestos Corrientes**

Corresponde principalmente al Crédito Tributario favor de la empresa (IVA), Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones en la fuente, efectuada por sus clientes del ejercicio corriente, Anticipos de Impuesto a la Renta, Crédito Tributario de años anteriores (Renta), las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separados.

#### **3.6. Propiedad Planta y Equipo**

El reconocimiento de propiedad, planta y equipo en el momento inicial es el costo atribuido, los pagos por mantenimiento y reparación se cargan a gastos, mientras que las mejoras en caso de haberlas se capitalizan, siempre que aumente su vida útil o capacidad económica. La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y equipo deben cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean propiedad de la entidad para uso administrativo o el uso en la venta de productos.
- Se espera usar durante más de un periodo.
- Que sea probable para la compañía, obtener beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo de las propiedades, planta y equipo comprende:

1. Su precio de compra, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
2. Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Los costos incurridos en las obras en construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra, transfiriendo al bien correspondiente.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuaran depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo, el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil para las propiedad, planta y equipo se han estimado como sigue:

<b><i>Descripción</i></b>	<b><i>Vida útil</i></b>	<b><i>Valor residual</i></b>
<i>Edificio</i>	<i>Entre 20 y 60 años</i>	<i>Del 5% al 15%</i>
<i>Instalaciones</i>	<i>10 años</i>	<i>10%</i>
<i>Muebles y Enseres</i>	<i>10 años</i>	<i>10%</i>
<i>Maquinaria y Equipo</i>	<i>10 años</i>	<i>10%</i>
<i>Equipo de Computación</i>	<i>3 años</i>	<i>N/A</i>
<i>Vehículos</i>	<i>5 años</i>	<i>10%</i>

La depreciación es reconocida en los resultados en base al método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada componente de propiedad, planta y equipo. Los terrenos no están sujetos a depreciación.

Anualmente se revisará el importe en libros de la propiedad, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuando debe ser reconocido, o en su caso revertirán las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la sección 27.

### **3.7. Propiedades de Inversión**

Registro de inmuebles tenidos por el propietario o por algunos arrendadores para ganar alquileres o ganar plusvalía, solo de aquellos cuyo valor razonable se puede medir con fiabilidad sin costo o esfuerzo desproporcionado, los otros inmuebles se tratan según la sección 17.

### **3.8. Deterioro de valor de los activos no financieros y financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran si existen algunos de sus activos pudieran estar deteriorados de acuerdo a la sección 27 "Deterioro del valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de ventas y su valor en uso, y es determinado para un activo individual, a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupo de activos.

Cuando el valor en libros de un activo, excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuestos que reflejan las evaluaciones actuales de mercado, el valor tiempo del dinero, y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiada.

Las pérdidas por deterioro del valor de activos no financieros serán reconocidas con cargo a resultados, en función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas, donde la revaluación fue llevada al Patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo al patrimonio, hasta el monto de la revaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual, respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la empresa estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo, desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si este es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores, tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto revaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento en la revaluación.

### **3.9. Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es corto y no existe diferencia material con su valor razonable, además en el caso de las importaciones un porcentaje, son pagadas de forma anticipada, Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio tales como: anticipo de clientes, obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la Renta por pagar del ejercicio, obligaciones con el IESS, beneficios de ley a empleados (Décimo cuarto, décimo tercero, fondos de reserva), participación del 15% a trabajadores, dividendos por pagar, son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

### **3.10. Obligaciones con Instituciones Financieras**

En esta cuenta se registrarán las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento menos de un año registrado en el pasivo corriente y la porción no corriente, registradas en pasivos no corrientes.

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante el periodo de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

### **3.11. Pasivos por contrato de arrendamiento financiero**

Los activos mantenidos bajo arrendamiento financiero se reconocen como activos de la compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si este es menor, el valor presente de los pagos mínimos el arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el Estado de Situación Financiera, como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamientos son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política de la empresa, para los costos por préstamos. Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los periodos que se han incurrido.

El activo bajo arrendamiento financiero se deprecia de acuerdo con la sección 17 “Propiedad, planta y equipo”. En el caso de los arrendamientos operativos, las cuotas de arrendamiento se registran directamente en los resultados del periodo en que se incurre.

Es el caso en que el arrendador transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo al arrendatario. La propiedad del activo, en su caso puede o no ser transferido.

### **3.12. Baja de activos y pasivos financieros**

#### **• Activos Financieros**

Un activo financiero (cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financiero similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado;
- b. La compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios de activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

#### **• Pasivos Financieros**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en

condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

### **3.13. Provisiones**

La empresa considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado en forma fiable

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

### **3.14. Beneficios a los empleados**

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el periodo en que ocurren.

Los costos de los servicios, costos financieros, ganancias y pérdidas actuariales del periodo son presentados en forma separada en su respectiva nota a los Estados Financieros adjunta y son registradas en el gasto del periodo en el cual se generan.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

### **3.15. Impuesto a las Ganancias e Impuestos diferidos**

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende al impuesto a la Renta corriente y al impuesto diferido.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales tributarias vigentes para cada periodo contable

Los activos y pasivos por Impuesto Diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

### **3.16. Participación a Trabajadores**

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

### **3.17. Capital Social**

El capital se registra al valor de las participaciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del Patrimonio neto.

### **3.18. Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar de bienes y servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la empresa.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. La compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b. La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c. Sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- d. El importe de los ingresos ordinarios y sus costos puedan medirse con fiabilidad.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad.

### **3.19. Costo de Venta**

El costo de venta incluye todos aquellos rubros relacionados con la venta de los bienes muebles e inmuebles y/o servicios entregados a terceros, netos de devoluciones efectuadas en cada periodo.

### **3.20. Reconocimiento de gastos de administración y ventas**

Los gastos de administración y ventas son reconocidos por la compañía sobre la base del devengado, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de servicios de terceros, depreciación de propiedades, planta y equipo y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas de la Empresa.

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los costos y gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

### **3.21. Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

### **3.22. Situación Fiscal**

La Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

### **3.23. Estado de Flujo de efectivo**

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

### **3.24. Cambios en políticas contables y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, presenta los principios, políticas y criterios de valoración, siendo el primer año de operaciones. Sin existir cambios en las políticas y estimaciones contables,

## **4. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO**

### **4.1. Factores de riesgo**

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

#### **4.1.1. Riesgos propios y específicos**

##### **a. Riesgos de pérdidas asociadas a la inversión de propiedades, planta y equipo**

La compañía está expuesta a un riesgo normal, esto se debe a que tiene sus propiedades, planta y equipo asegurados contra todo tipo de siniestros, lo cual, atenúa y reduce posibles pérdidas importantes en el caso de existir algún tipo de siniestros tales como robo, incendio, lucro cesante, entre otros.

## **b. Riesgo de tipo de cambio**

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

### **4.1.2. Riesgo sistemático de mercado**

#### **a. Riesgo de interés**

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas

#### **b. Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

### **4.1.3. Factores de riesgo financiero**

**Riesgos de crédito:** Es un riesgo inherente que si bien debe controlarse nunca desaparece, dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo.

**Riesgos de Liquidez:** Se administra la liquidez tomando en cuenta los siguientes puntos.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranza claras
- Análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

### **4.1.4. Factores de riesgo de capital**

Se maneja el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto plazo (menor 1 año), mediano plazo (entre 1 y 3 años)
- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos

## **4.2. Estimaciones y juicios o criterios críticos de la administración**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La empresa efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la administración se presentan a continuación:

**a. Vidas útiles y de deterioro de activos**

La administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la empresa, considerando como base depreciable el valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimada.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto en la Sección 27 “Deterioro del valor de los activos”, la empresa evaluará al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

**b. Otras estimaciones**

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

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

En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.

## 5. COMPOSICIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

2015

2016

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>CAJA</b>		
Caja Chica		100.00
<b>BANCOS LOCALES</b>		
Banco Pichincha Cta. Corriente	143,810.97	6,056.82
<b>Total efectivo y equivalentes</b>	<b>143,810.97</b>	<b>6,156.82</b>

### ACTIVOS FINANCIEROS

2015

2016

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados</b>		
Anticipos Empleados	-	275.29
<b>Total activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>275.29</b>

### INVENTARIOS

2015

2016

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Inventario de obras/inmuebles en construcción para la venta</b>		
	132,581.41	171,749.72
<b>Total inventarios</b>	<b>132,581.41</b>	<b>171,749.72</b>

### PROPIEDAD DE INVERSIÓN

2015

2016

DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
Terrenos	1,680,000.00	-	1,680,000.00
<b>Total Propiedad de Inversión</b>	<b>1,680,000.00</b>	<b>-</b>	<b>1,680,000.00</b>

### CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES CORRIENTES

#### No Relacionados Locales

2015

2016

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Proveedores	1,096.00	2,397.06
<b>Total cuentas y documentos por pagar comerciales corrientes</b>	<b>1,096.00</b>	<b>2,397.06</b>

### OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

#### Otras No Relacionados Locales

2015

2016

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Con la Administración Tributaria	7,740.44	202.66
<b>Total otras obligaciones corrientes</b>	<b>7,740.44</b>	<b>202.66</b>

**PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS****2015****2016**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Obligaciones con el IESS	-	1,432.95
Por Beneficios de Ley a empleados	-	210.80
<b>Total pasivos corrientes por beneficios a los empleados</b>	<b>-</b>	<b>1,643.75</b>

**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES****A accionistas****2015****2016**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Accionistas Locales	793,000.00	763,578.00
<b>Total otras cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>	<b>793,000.00</b>	<b>763,578.00</b>

**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES****Otras No Relacionadas****2015****2016**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Locales	1 168,455.00	1 079,996.00
<b>Total otras cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>	<b>1 168,455.00</b>	<b>1 079,996.00</b>

**PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS****2015****2016**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Jubilación Patronal	-	228.97
Desahucio	-	135.39
<b>Total pasivos no corrientes por beneficios a los empleados</b>	<b>-</b>	<b>364.36</b>

**CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO****2015****2016***En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, según la escritura pública*

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<b>Capital Suscrito o asignado</b>		
Accionista Maurice La Torre Romero	6,000.00	6,000.00
Accionista Michel La Torre	4,000.00	4,000.00
<b>Total capital suscrito o asignado</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>

**APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES****2015****2016**

<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
Aportes futuras capitalizaciones	-	142,422.00
<b>Total aportes futuras capitalizaciones</b>	<b>-</b>	<b>142,422.00</b>

**RESULTADOS ACUMULADOS**

2015

2016

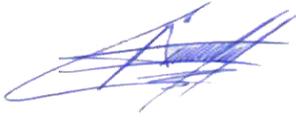
<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
<i>(-) Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores</i>	-	-23.899.06
<i>(-) Pérdida del Ejercicio</i>	-23.899.06	-118,522.94
<b>Total Resultados Acumulados</b>	<b>-23.899.06</b>	<b>-142,422.00</b>

**6. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por el Representante Legal de TUNDRA S.A.

  
LA TORRE ROMERO MAURICE  
GERENTE GENERAL  
TUNDRA S.A.

  
CASTELO MOSQUERA OMAR ALEJANDRO  
CONTADOR  
REG. NO. 17-07613