

NOTAS ESTADOS FINANCIEROS ECUACOMSA S.A.

(1) Entidad que Reporta

Ecuacomsa S.A. ("la Compañía"), fue constituida el año 2004 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, Sus operaciones consisten principalmente en actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, las instalaciones están ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertos juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, para propósitos de transición a las NIIF, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo

financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

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

La Compañía no tiene activos financieros no derivados: préstamos y partidas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta.

(b) Propiedad, Planta y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

ii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Edificios e instalaciones	Entre 4 y 50 años
Vehículos	Entre 3 y 5 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

i. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo tales como la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

ii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar término al contrato de los empleados.

(c) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(d) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

El ingreso por servicio de alquiler es reconocido cuando el servicio ha sido entregado y no subsisten incertidumbres relacionadas con la recuperación de la consideración adeudada o de los costos asociados.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(e) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las siguientes diferencias temporales: (i) el

reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable; (ii) las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida en que es probable que no serán revertidas en el futuro; y, (iii) las diferencias temporales tributables que surgen del reconocimiento inicial de una plusvalía.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarían disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

La compañía espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones no tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

- NIC 7. Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación. 1 de enero 2017.
- NIC 12. Enmiendan que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medido a valor razonable. 1 de enero 2017.
- NIIF 12. Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma “información a revelar sobre participaciones en otras entidades”. 1 de enero 2017
- NIC 28. Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable. 1 de enero 2018.
- NIC 40. Enmiendas que clasifican aspectos referentes a la transferencia de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo. 1 de enero 2018.
- NIIF 1. Enmienda relacionada a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a las NIIF7, la NIC 19 y las NIIF 10. 1 de enero 2018
- NIIF 2. Enmiendan que aclaran como contabilizar determinado tipos de operaciones de pago basadas en acciones. 1 de enero 2018.

- NIIF 4. Enmiendas a la NIIF4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros). 1 de enero 2018.
- NIIF 9. Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza a las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación. 1 de enero 2018.
- NIIF 15. Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18. 1 de enero 2018.
- IFRIC 22. Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o parte de transacciones en la que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera. 1 de enero 2018.
- NIIF 16. Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17. 1 de enero 2019.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

El monto de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados por la deuda de la Compañía se aproximan a su valor razonable con base a que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

		2016	2015
Efectivo en caja y bancos	US\$	49,972	7,550

(7) Propiedad, Planta y Equipos

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía mantiene edificios con valor neto en libros de US\$ 686,539.72 y vehículos con valor neto de US\$ 16,428.50.

(8) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	2,459	2,551
Impuesto a la renta diferido		-	-
	US\$	<u>2,459</u>	<u>2,551</u>

(9) Deuda a Largo Plazo

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos Accionistas	US\$	<u>723,717</u>	<u>452,847</u>
	US\$	<u>723,717</u>	<u>452,847</u>

(10) Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las otras cuentas y gastos acumulados por pagar, se detallan como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Participación laboral	US\$	3,799	4,998
Otros Provisiones		-	-
	US\$	<u>3,799</u>	<u>4,998</u>

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en gastos de administración y generales en el estado de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 se resumen a continuación:

Sueldos y Salarios	US\$	24,950	27,600
Beneficios sociales		8,368	8,825
Participación de trabajadores		<u>1,563</u>	<u>1,303</u>
	US\$	<u>34,881</u>	<u>37,728</u>

(11) Capital y Reservas

Capital Acciones:

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acciones autorizadas	5,000	5,000
Acciones suscritas y pagadas	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

Reserva Legal:

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF" se registren en el patrimonio, en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados. El saldo acreedor de esta cuenta no puede ser distribuido entre los accionistas, pero puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

(12) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 28 de Febrero de 2017 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, fecha del estado de situación financiera, antes del 28 de Febrero de 2017 no hubo transacción alguna que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.