

Inmobiliaria Juedro S. A.

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

Inmobiliaria Juedro S. A.

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

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Situación financiera

Resultados integrales

Cambios en el patrimonio

Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de Inmobiliaria Juedro S. A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Juedro S. A. (una sociedad anónima constituida en el Ecuador y subsidiaria de Corporación Real CORPREALSA S. A.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Juedro S. A. al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

Informe de los auditores independientes (continuación)

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los 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.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Ernst & Young
RNAE No. 462


Betsy Zorrilla
RNCPA No. 24.844

Guayaquil, Ecuador
13 de abril de 2017

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de situación financiera

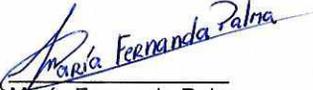
Al 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	348,603	233,159
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7(a)	132,220	129,570
Total activo corriente		<u>480,823</u>	<u>362,729</u>
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	8	2,418,653	1,829,328
Total activo no corriente		<u>2,418,653</u>	<u>1,829,328</u>
Total activo		<u>2,899,476</u>	<u>2,192,057</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

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

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	9	177,285	-
Acreedores comerciales		511	1,373
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7(a)	139,311	139,311
Impuestos por pagar	10(a)	1,882	8,105
Otras cuentas por pagar		634	134
Total pasivo corriente		<u>319,623</u>	<u>148,923</u>
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras, largo plazo	9	510,417	-
Pasivo por impuesto diferido	10(b)	154,191	-
Total pasivo corriente		<u>664,608</u>	<u>-</u>
Total pasivo		<u>984,231</u>	<u>148,923</u>
Patrimonio:			
Capital social	11	5,520	5,520
Reserva legal	12	8,183	8,183
Utilidades retenidas	13	1,901,542	2,029,431
Total patrimonio		<u>1,915,245</u>	<u>2,043,134</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>2,899,476</u>	<u>2,192,057</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

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

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por alquiler	3(f) y 7(a)	90,000	89,000
Gastos de administración y operación	14	(63,623)	(73,844)
Gasto financiero		(8,594)	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>17,783</u>	<u>15,156</u>
Impuesto a la renta	3(e) y 10(b)	(4,929)	(15,051)
Utilidad neta y resultado integral		<u>12,854</u>	<u>105</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

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

Inmobiliaria Juedro S. A.

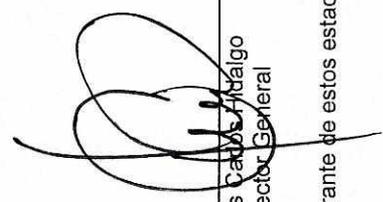
Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
Expresados en Dólares de E.U.A.

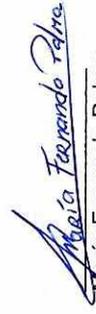
	Utilidades retenidas						Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Ajustes de primera adopción	(Pérdidas) utilidades acumuladas	
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5,520	8,183	36	394,528	1,963,091	(246,363)	2,111,292
Más (menos):							
Dividendos declarados (Véase Nota 13(c))	-	-	-	-	-	(81,966)	(81,966)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	105	105
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,520	8,183	36	394,528	1,963,091	(328,224)	2,029,431
Más (menos):							
Utilidad neta	-	-	-	-	-	12,854	12,854
Ajustes de años anteriores (Véase Nota 13(d))	-	-	-	-	-	(140,743)	(140,743)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,520	8,183	36	394,528	1,963,091	(456,113)	1,901,542
							12,854
							(140,743)
							1,915,245



Eduardo Aguirre Román
Representante Legal



Luis Carlos Hidalgo
Director General



María Fernanda Palma
Contadora General

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

Inmobiliaria Juedro S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto a la renta	17,783	15,156
Ajustes para conciliar la utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por actividades de operación-		
Depreciación	45,157	45,157
Intereses	2,286	-
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(2,650)	948
(Disminución) aumento en acreedores comerciales	(862)	1,373
Aumento en otras cuentas por pagar	500	114
Aumento (disminución) en impuestos por pagar	176	(59)
	<u>62,390</u>	<u>62,689</u>
Impuesto a la renta pagado	(21,263)	(13,601)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>41,127</u>	<u>49,088</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones en propiedades de inversión	<u>(611,100)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos recibidos de bancos locales	700,000	-
Pago de préstamos de bancos locales	(14,583)	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>685,417</u>	<u>-</u>
Aumento neto en bancos	115,444	49,088
Efectivo en bancos:		
Saldo al inicio del año	<u>233,159</u>	<u>184,071</u>
Saldo al final del año	<u>348,603</u>	<u>233,159</u>


Eduardo Aguirre Román
Representante Legal


Luis Carlos Hidalgo
Director General


María Fernanda Palma
Contadora General

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

Inmobiliaria Juedro S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Juedro S. A. (la Compañía) se constituyó el 22 de noviembre de 1994, y fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del mismo año y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Durante los años 2016 y 2015, los ingresos se originaron con partes relacionadas.

La Compañía es subsidiaria de Corporación Real Corprealsa S. A., una sociedad anónima constituida en el Ecuador y propiedad de Real Holding Trust de Nueva Zelanda.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Av. Carlos Luis Plaza Dañín s/n intersección Democracia, Guayaquil - Ecuador.

Los estados financieros de Inmobiliaria Juedro S. A. para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 10 de abril de 2017 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2016, según se describe a continuación:

- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
- Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras
- Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación
- Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o joint venture
- Enmienda a la NIIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no corrientes
- Enmienda a la NIIF 7: Instrumentos financieros – Revelaciones: Contratos de mantenimiento, aplicabilidad

Notas a los estados financieros (continuación)

- de las enmiendas de la NIIF 7 a estados financieros condensados interinos
- Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados
 - Enmienda la NIC 34: Reporte financiero interino
 - Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
 - Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no le fueron aplicables o no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo en bancos-

El efectivo en bancos se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

b) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de activos financieros no registrados al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacciones atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en bancos, y cuentas por cobrar a relacionadas, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

Baja de activos financieros

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

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida sufrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar son contabilizados al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros se clasifican en préstamos y cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

La Compañía mantiene en esta categoría a acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y obligaciones financieras.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

c) **Propiedades de inversión-**

Son aquellos activos (terrenos) destinados a la obtención de rentas mediante su explotación en régimen de alquiler, o bien a la obtención de plusvalías por su venta. La Compañía registra contablemente las inversiones en propiedades según el modelo de costo. Los bienes clasificados como edificios se deprecian en forma lineal, a lo largo de su vida útil, la que se expresa en años.

Los terrenos se registran en forma independiente de los edificios o instalaciones en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, por lo tanto no son objeto de depreciación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando se retiran del uso de forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el estado del resultado en el periodo en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en su uso. Para una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Compañía contabiliza el activo de acuerdo con la política establecida para propiedades, planta y equipo hasta la fecha del cambio de uso.

d) **Deterioro de activos no financieros-**

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos

Notas a los estados financieros (continuación)

cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto de activos no financieros, no pueda ser recuperado.

e) **Impuestos-**

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria futura contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se torne probable que la utilidad tributaria futura permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del estado de situación financiera se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

El activo o pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

f) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos son reconocidos cuando se ha prestado el servicio, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación realizada, tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

g) Reconocimiento de costos y gastos-

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

h) Valor razonable-

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

Notas a los estados financieros (continuación)

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

i) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son incluidos en notas a los estados financieros.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

5. NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de enero de 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuesto a las ganancias – Reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017
NIIF 12 – Revelación de intereses en otras entidades – Aclaración del alcance de los requerimientos de revelación	1 de enero de 2017
Enmienda a la NIC 40 – Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada / negocio conjunto	Aún no definida

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existirán impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

6. EFECTIVO EN BANCOS

Los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	<u>País</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por cobrar:			
Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR	Ecuador	1,590	-
Compañía Agrícola Ganadera S. A.	Ecuador	122,870	122,870
Inmuebles de arriendo "I.D.A.S.A" S.A.	Ecuador	6,700	6,700
Procesadora Posorja "PROPOSORJA S.A."		1,060	
		<u>132,220</u>	<u>129,570</u>
Por pagar:			
Corporación Real Ltda. (*)	Ecuador	81,955	81,955
Aguirre Barriga Julio José	Ecuador	13,092	13,092
Aguirre Barriga Juan Gabriel	Ecuador	1,063	1,063
Aguirre Barriga Andrés Eduardo	Ecuador	9,445	9,445
Aguirre Román Roberto	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Román Eduardo (*)	Ecuador	7,966	7,966
Aguirre Román Julio	Ecuador	7,960	7,960
Aguirre Román Augusto(*)	Ecuador	503	503
Otros	Ecuador	9,367	9,367
		<u>139,311</u>	<u>139,311</u>

(*) Incluye dividendos declarados en el año 2015 (Véase Nota 13).

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados, no devengan intereses y son pagaderos en efectivo.

Durante los años 2016 y 2015, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Ingresos por arrendamiento		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.	(1)	60,000	60,000
Copromar Cía. Ltda.	(1)	18,000	18,000
Procesadora Posorja PROPOSORJA S.A.	(2)	12,000	11,000
		<u>90,000</u>	<u>89,000</u>

(1) Con fecha 2 de enero de 2014, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a sus relacionadas con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.

(2) Con fecha 10 de febrero de 2015, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a su relacionada con un plazo de 2 años.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las transacciones entre partes relacionadas son realizadas en los términos acordados entre ellas.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre 2016			Al 31 de diciembre 2015		
	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto
Terrenos y parqueos	1,281,408	-	1,281,408	1,106,808	-	1,106,808
Edificios	1,339,650	(202,405)	1,137,245	903,149	(180,629)	722,520
	<u>2,621,058</u>	<u>(202,405)</u>	<u>2,418,653</u>	<u>2,009,957</u>	<u>(180,629)</u>	<u>1,829,328</u>

Durante los años 2016 y 2015, el movimiento de las propiedades de inversión fue como sigue

	2016	2015
Saldo inicio	1,829,328	1,874,485
Más (menos):		
Adiciones (1)	611,100	-
Ajuste (2)	23,382	-
Depreciación	(45,157)	(45,157)
Saldo al final	<u>2,418,653</u>	<u>1,829,328</u>

(1) Durante el año 2016, la Compañía adquirió un bien inmueble (terreno y edificio) denominado "Bolocentro" ubicado en Plaza Dañin, con la finalidad de arrendarlo a terceros. Esta adquisición fue financiada a través de un préstamo bancario (Véase Nota 9).

(2) Corresponde a un ajuste en la depreciación acumulada de la propiedad de inversión (Véase Nota 13 (d)).

Durante los años 2016 y 2015, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 90,000 y 89,000, respectivamente.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de las obligaciones financieras y detalle de la tasa de interés y vencimiento es la siguiente:

Notas a los estados financieros (continuación)

Acreedor	Tasas de interés	Vencimientos hasta	Corto plazo	Largo plazo	Total
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	177,285	510,417	687,702

(1) La Compañía en el año 2016 contrató un préstamo con la finalidad de adquirir el bien inmueble "Bolocentro" ubicado en la Av. Plaza Dañin (Véase Nota 8).

(f) Tasa de interés fija

10. IMPUESTOS

(a) Impuestos por pagar-

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	350	174
Impuesto a la renta por pagar (Véase literal (b))	1,532	7,931
	<u>1,882</u>	<u>8,105</u>

(b) Impuesto a la renta

Reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta corriente que se muestra en el estado de resultados integrales de los años 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente	14,864	15,051
Impuesto a la renta diferido	(9,935)	—
	<u>4,929</u>	<u>15,051</u>

Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de la provisión para impuesto a la renta	17,783	15,156
Más- Gastos no deducibles	49,778	53,259
Utilidad gravable	67,561	68,415
Tasa de impuesto	22%	22%
Provisión para impuesto a la renta	<u>14,864</u>	<u>15,051</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	14,864	15,051
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(6,132)	-
Retenciones en la fuente del año	<u>(7,200)</u>	<u>(7,120)</u>
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>1,532</u>	<u>7,931</u>

(c) Otros asuntos relacionados con Impuesto a la renta

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 sus obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

Determinación y pago del impuesto a la renta-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta hasta por cinco años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de 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 de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible de la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

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

Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa del impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o

Notas a los estados financieros (continuación)

regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa del impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

(d) Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

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

El Impuesto a la Salida de Divisas es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), entre otros lo siguiente:

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(f) Contribuciones especiales-

El 18 de diciembre de 2015 se promulgó en el Registro Oficial No. 652 la Ley Orgánica de Incentivos para De acuerdo con 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 de 2016, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales son:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior, con avalúo catastral del año 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior, con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

Accionista	País	Número de acciones	Valor nominal	Aportaciones de capital (Dólares)	Participación accionaria
Corporación Real Corprealsa S. A.	Ecuador	13,798	0.4	5,519.2	99.99%
Juan Eduardo Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
Julio Augusto Aguirre Román	Ecuador	1	0.4	0.4	0.01%
		<u>13,800</u>		<u>5,520</u>	

Notas a los estados financieros (continuación)

12. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

13. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de utilidades retenidas incluye:

(a) Reserva de capital-

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la reserva de capital por 394,528 generado hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) debe ser transferido al patrimonio a la cuenta resultados acumulados y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último año concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

(b) Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

(c) Dividendos declarados-

Con fecha 5 de octubre de 2015, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió la distribución de dividendos por las utilidades de los años 2007 al 2014 por 81,966, así también se estableció que para el pago de dichos dividendos se considere la liquidez de la Compañía y que dicho pago no afecte la liquidez necesaria para el desarrollo de ordinario de sus actividades.

(d) Ajustes de años anteriores-

Corresponde principalmente al efecto del pasivo por impuesto diferido relacionado a la revalorización del bien inmueble (terreno y edificio) realizada en el año 2012 como parte de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 164,125 e incluye un ajuste por sobrevaloración de la depreciación acumulada de las propiedades de inversión por 23,382.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN

Por los años 2016 y 2015, los gastos de administración y operación se formaban de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación (Véase Nota 8)	45,157	45,157
Impuestos y contribuciones	10,216	14,417
Otros	8,250	14,270
	<u>63,623</u>	<u>73,844</u>

15. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable:

Nivel 2-

Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los pasivos financieros (obligaciones financieras) que se encuentran a tasa fija, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Cuando no se cuenta con precios de mercado, se usa el modelo de flujo de efectivo descontado en base a la curva de rendimiento de la tasa de interés por el plazo que queda por vencer.

16. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las principales herramientas de la Compañía comprenden principalmente el efectivo. El propósito principal de estas herramientas financieras es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y acreedores comerciales, que son generados directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo este se considera menor ya que sus clientes son compañías relacionadas.

Notas a los estados financieros (continuación)

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo en caja y bancos, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de los pasivos financieros a la fecha de estado de situación financiera sobre la base de los importes no descontados:

	En menos de 1 mes	Más de 1 mes y menos de 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2016						
Obligación financiera (1)	19,305	56,875	111,517	107,858	501,048	796,603
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,011	-	-	134	-	1,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	-	139,311	-	139,311
	<u>20,316</u>	<u>56,875</u>	<u>111,517</u>	<u>247,303</u>	<u>501,048</u>	<u>937,059</u>
Al 31 de diciembre de 2015						
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,507	-	-	-	-	1,507
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	-	139,311	-	139,311
	<u>1,507</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139,311</u>	<u>-</u>	<u>140,818</u>

(1) Incluye intereses por pagar al vencimiento.

17. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para el accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

Notas a los estados financieros (continuación)

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total obligaciones financieras, acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	828,158	140,818
(-) Efectivo en bancos	(348,603)	(233,159)
Deuda neta	479,555	(92,341)
Total patrimonio	1,915,245	2,043,134
Total deuda neta y patrimonio	<u>2,394,800</u>	<u>1,950,793</u>
Ratio de apalancamiento	<u>20%</u>	<u>-</u>

18. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía entregó los siguientes activos en garantía de operaciones crediticias de partes relacionadas:

<u>Tipo de garantía</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
Hipoteca Abierta	Inmueble ubicado en La Atarazana que garantiza una operación de Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S. A.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.