

# COMPAÑÍA ANÓNIMA "EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A"

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

<b><u>ACTIVOS</u></b>		<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31,</b>	
			<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
			<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
NIC 1.60	ACTIVOS CORRIENTES:			
NIC 1.54(i)	Efectivo y equivalentes de efectivo	5		
NIC 1.54(h)	Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar			
NIC 1.54(d)	Otros activos financieros			
NIC 1.54(g)	Inventarios			
NIC 1.54(n)	Activos por impuestos corrientes		4044.66	4044.66
NIC 1.55	Otros activos			
NIC 1.54(j)	Activos clasificados como mantenidos para la venta			
	Total activos corrientes		<u>4044.66</u>	<u>4044.66</u>
NIC 1.60	ACTIVOS NO CORRIENTES:			
NIC 1.54(a)	Propiedades, planta y equipo			
	Terrenos costo histórico Antes de revalorización		563899.21	563899.21
	Edificios y otros bienes Inmuebles		149357.91	149357.91
	(-) Depreciación propiedad planta y equipo		-108077.44	-108077.44
NIC 1.54(b)	Propiedades de inversión			
NIC 1.54(c)	Activos intangibles			
NIC 1.54(e)	Inversiones en asociadas			
NIC 1.54(d)	Otros activos financieros			
NIC 1.54(o)	Activos por impuestos diferidos			
NIC 1.55	Otros activos			
	Total activos no corrientes		<u>605179.68</u>	<u>605179.68</u>
	TOTAL ACTIVOS		<u>609224.34</u>	<u>609224.34</u>

TOTAL

Ver notas a los estados financieros

*Nota: Para cumplir con la NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad incluirán al menos tres estados de situación financiera, dos estados del resultado integral, dos estados de resultados separados (si se presentan), dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio y las notas correspondientes, incluyendo información comparativa (NIIF 1.21).*

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31, <u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
			<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
NIC 1.60	<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
NIC 1.55	Préstamos			
NIC 1.54(k)	Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		11245.78	11245.78
NIC 1.54(m)	Otros pasivos financieros			
NIC 1.54(n)	Pasivos por impuestos corrientes			
NIC 1.54(l)	Obligaciones acumuladas			
NIC 1.54(l)	Provisiones			
NIC 1.54(p)	Pasivos directamente asociados con activos clasificados como mantenidos para la venta			
	<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>11245.78</u>	<u>11245.78</u>
NIC 1.60	<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
NIC 1.55	Préstamos			
NIC 1.54(m)	Otros pasivos financieros			
NIC 1.55	Obligación por beneficios definidos			
NIC 1.54(o)	Pasivos por impuestos diferidos			
NIC 1.54(l)	Provisiones			
	<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>11245.78</u>	<u>11245.78</u>
	<b>Total pasivos</b>		11245.78	11245.78
	<b>PATRIMONIO:</b>			
NIC 1.55	Capital social		805.00	805.00
NIC 1.55	Prima de emisión			
NIC 1.55	Reserva legal		13461.50	13461.50
NIC 1.55	Reserva Facultativa		296.96	296.96
NIC 1.55	Perdidas Acumuladas		-41646.07	-14319.20
	Perdida del Ejercicio		-0.00	-27326.87
NIC 1.55	Utilidades retenidas		583415.10	583415.10
NIC 1.54(r)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora			
NIC 1.54(q)	Participaciones no controladoras			
	<b>Total patrimonio</b>		<u>597978.56</u>	597978.56
	<b>TOTAL</b>		<u>609224.34</u>	609224.34

**COMPAÑÍA ANONIMA "EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A"**  
**Alternativa 1**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

**Notas**    **20162015**  
**(en miles de U.S. dólares)**

NIC 1.82(a)	INGRESOS
NIC 1.99	COSTO DE VENTAS
NIC 1.85	MARGEN BRUTO
NIC 1.85	Ingresos por inversiones
NIC 1.85	Otras ganancias y pérdidas
NIC 1.99	Gastos de ventas
NIC 1.99	Gastos de administración
NIC 1.82(b)	Costos financieros
NIC 1.99	Otros gastos
NIC 1.82(c)	Participación en las ganancias de las asociadas
NIC 1.85	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA
NIC 1.82(d)	Menos gasto por impuesto a la renta:
	Corriente
	Diferido
	Total
NIC 1.82(f)	UTILIDAD DEL AÑO
	OTRO RESULTADO INTEGRAL:
NIC 1.82(g)	Ganancia (pérdida) del valor neto sobre inversiones en instrumentos del patrimonio designados a su valor razonable con cambios en otro resultado integral
NIC 1.82(g)	Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo
	Ganancias (pérdidas) acumuladas de años anteriores
NIC 1.82(h)	Participación en otro resultado integral de las asociadas
NIC 1.85	Otro resultado integral del año, neto de impuestos
NIC 1.82(i)	TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO

*(Continúa...)*

Ver notas a los estados financieros

---

## **COMPAÑÍA ANONIMA "EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A"**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

COMPAÑÍA ANONIMA "**EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A**" (La Compañía) es una Compañía Anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal Parroquia: Quito Barrio: CENTRO HISTORICO Calle: CHILE Numero: N5-05 S1 Intersección: GUAYAQUIL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal total de la Compañía no cuenta con personal en su nómina.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Declaración de cumplimiento<sup>1</sup>** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.1 Bases de preparación** - Los estados financieros de COMPAÑÍA ANONIMA EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2016 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2016, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.3 Inventarios** - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición incluyendo los gastos relacionados. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia (de ser el caso), la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

**2.4 Propiedades, planta y equipo**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

---

<sup>1</sup>Incluye las revelaciones de adopción por primera vez de las NIIF.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado<sup>2</sup> de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	
Muebles y enseres y equipos de oficina	
Equipos de computación	
Mejoras a propiedades arrendadas	
Planta y equipo	
Equipo bajo arrendamiento financiero	

**2.4.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

## **2.5 Activos intangibles**

**2.5.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada** - Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

---

<sup>2</sup>Se incluye "o valor revaluado" cuando la política también es el modelo de revaluación.

**2.5.2 Método de amortización y vidas útiles** - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el período de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del período a lo largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía son igual a cero.

NIC 38.118(a)

A continuación se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Registros sanitarios	5
Patentes	10 - 20
Marcas comerciales	20
Licencias	20

**2.6 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

**2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.<sup>3</sup>

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación (Ver Nota 2.7.3).

**2.8 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.8.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.9 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.9.1 Contratos onerosos** - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir

---

<sup>3</sup> Se requiere la revisión de las pruebas de deterioro por parte de un Especialista de Valor Razonable de (FAS)

con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

**2.9.2 Restructuraciones** - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

**2.9.3 Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.

NIC 19.120A(a)

## **2.10 Beneficios a empleados**

**2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada) ó las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

**2.10.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

NIC 18.35(a)

**2.11 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.11.1 Prestación de servicios** - Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el

producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

**2.12 Costos y Gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.13 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.14.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

**2.14.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes se determina en individualmente en cada contrato de compra venta.

NIF 7.36(c)

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.14.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.14.4 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

NIF 7.21

**2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía** - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.15.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.15.2 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

NIIF 7.36(c).37

**2.15.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

**2.15.4 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

IAS 8.30  
IAS 8.31

**2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - Nota: Las entidades están obligadas a revelar en sus estados financieros el impacto potencial de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas. Las revelaciones incluidas a continuación reflejan una fecha de corte de 30 de septiembre de 2016. El impacto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB después del 30 de septiembre de 2016, pero antes de que los estados financieros sean publicados también deben ser consideradas y reveladas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas: **(INCLUIR LAS NORMAS APLICABLES DE LA COMPAÑÍA)**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2016
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2016
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2016

NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2016
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2016
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2016
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2016
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2016
NIC 19 (Revisada en el 2016)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2016
NIC 27 (Revisada en el 2016)	Estados financieros separados	Enero 1, 2016
NIC 28 (Revisada en el 2016)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2016

IAS 8.30 (b)

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros consolidados de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2016.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2016, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2016, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2016, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2016.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2016:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### 3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía.

NIIF 1.14-17

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

COMPAÑÍA ANONIMA EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2016) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2016).

## 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

*A continuación se presentan ejemplos de los tipos de revelaciones que podrían requerirse en esta área. Los asuntos revelados se determinarán conforme a las circunstancias de la Compañía individual, y a la importancia de los criterios y estimados efectuados en los resultados y la situación financiera.*

*En lugar de revelar esta información en una nota separada, sería más apropiado incluir dichas revelaciones en las notas relacionadas con los activos y pasivos, o como parte de las revelaciones de las políticas contables correspondientes.*

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NIC 1.122

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 4.1 **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.<sup>4</sup> El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 4.2 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 23.4.1, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros

## 5. ACTIVOS FINANCIEROS

NIC 7.45

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:<sup>5</sup>

	Diciembre	
	2015	2014
Efectivo y equivalente al efectivo	0.00	0.00
	0.00	0.00

<sup>4</sup> Se requiere la revisión de las pruebas de deterioro por parte de un Especialista de Valor Razonable de (FAS).

<sup>5</sup> Si no existe sobregiros incluir "Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue":

## 6. PATRIMONIO

NIC 1.55

Un resumen de capital social es como sigue:

	Diciembre	
	2016	2015
Capital	805.00	805.00
	805.00	805.00

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 805 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (al 31 de diciembre de 2015 y 1 de enero de 2016), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.<sup>6</sup>

### **Reservas**

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2016, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

ó

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

<sup>6</sup>Cuando es una compañía limitada no son acciones, son participaciones.

**Reservas según PCGA anteriores-** Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

## **7. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

NIC 10.17 Los estados financieros el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía (Directorio) en marzo 10 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

## **COMPAÑÍA ANONIMA EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A**

### **ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

---

<b>CUENTAS DEL BALANCE GENERAL</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>		<b>0.00</b>
Efectivo y equivalente de efectivo		
Activos financieros		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		
Crédito tributario RENTA	4044.66	4044.66
CTIVO CORRIENTE	4044.66	4044.66
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>		
TERRENOS COSTO HISTORICO ANTES DE REVALORIZACION	563899.21	563899.21
EDIFICACIOS Y OTROS INMUEBLES	149357.91	149357.91
(-) depreciación antes de revalorización	-108077.44	-108077.44
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>609224.34</b>	<b>609224.34</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10778.70	10778.70
Obligaciones con el IESS	267.08	267.08
Otros pasivos corrientes por beneficios	200.00	200.00
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>11245.78</b>	<b>11245.78</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>11245.78</b>	<b>11245.78</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital	805.00	805.00
Reserva Legal	13461.50	13461.50
Reservas facultativa	296.96	296.96
(-) Pérdida acumulada de años anteriores	-14319.20	-14319.20
Resultados Acumulados por adopción de niif por primera vez	625061.17	625061.17

Pérdidas acumuladas por años anteriores	-27326.87	-27326.87
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	597978.56	597978.56
		<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	609224.34	609224.34

## **COMPAÑÍA ANONIMA EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A**

### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

<b>CUENTAS DEL BALANCE GENERAL</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>
Ingresos ordinarios	0.00	
Costo de ventas	0.00	
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>0.00</b>	
Otros Ingresos	0.00	
<b>GASTOS</b>		
Sueldos Salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS	0	11010.36
Beneficios sociales indemnizaciones y otras remuneraciones que no constituyen materia gravada del iess	0	964.90
Aporte a la seguridad social (INCLUYE FONDOS DE RESERVA)	0	2163.19
Desahucio	0	1200.00
Gasto por depreciaciones No Acelerada	0	8103.51
Impuestos Contribuciones y Otros	00	3785.81
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<b>0</b>	<b>27326.87</b>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL</b>	<b>0</b>	<b>-27326.87</b>

Participación a trabajadores	-	-
Impuesto a la renta	0.00	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	0	
Anticipo Calculado próximo año sin exoneraciones ni rebajas	<b>0</b>	<b>3671.33</b>
Exoneración del anticipo	<b>0</b>	<b>3671.33</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		

Ver notas a los estados financieros

---

**COMPAÑÍA ANONIMA EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS			RESULTADOS ACUMULADOS	(-) PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN DE NIIF POR PRIMERA VEZ		
EN CIFRAS COMPLETAS US\$								
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	805.00		13461.50	296.96	-41646.07	625061.17	0.00	597978.56
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR								
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	805.00		13758.46	296.96	-41646.07	625061.17	-0.00	597978.56

Ver notas a los estados financieros

**COMPAÑÍA ANONIMA EDIFICACIONES GENERALES MODERNAS S.A**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL <del>DE</del> EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>95</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9501</b>	
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>950101</b>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>950102</b>	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>9502</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>9503</b>	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	
Pagos de préstamos	950305	
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL <del>DE</del> EFECTIVO</b>	<b>9504</b>	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>9505</b>	
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>9506</b>	
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>9507</b>	

<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>
--

**GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

96	
----	--

**AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:**

97	
----	--

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**

98	
----	--

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes

9801

Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales

9806

Incremento (disminución) en otros pasivos

9810

**Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación**

9820

--

## **POSIBLES SITUACIONES RELACIONADAS CON EL PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA**

---

Debemos poner mucha atención durante el proceso de la auditoría sobre situaciones que se presentan y que puedan presumir como incierta la continuación de una compañía como empresa en marcha. Al respecto se sugiere consultar la ISA 570, la IAS 1 (párrafos 25 y 26) y el USAAPMS Accountants' Reports Manual REP 235 para asistirnos en la preparación de dictámenes.

A pesar de que la compañía no presenta actividad comercial durante los últimos dos años, es decisión de los socios accionistas mantener su existencia, puesto que en un tiempo aproximado de un año la misma presentara ya actividad comercial.