

MARWIL C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 EXPRESADOS EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA

1. INFORMACIÓN GENERAL

Mediante escritura pública celebrada el 3 de septiembre de 1986, ante el Notario Segundo del cantón Guayaquil, Abogado Piero G. Aycart Vincenzini, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 18 de mayo de 1987, se constituyó la Compañía Anónima **MARWIL C.A.**

La compañía tiene por objeto principal las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, entre otros.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) Declaración de cumplimiento - Los estados financieros no han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 de 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.
- b) Bases de preparación - Los estados financieros de **MARWIL C.A.**, comprende los estados de situación financiera, los estados del resultado integral de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de los años 2015 y 2014. Estos estados financieros no han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- c) Efectivo y equivalentes al efectivo - El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales.
- d) Documentos, cuentas y otras cuentas por cobrar - Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son efectivos financieros no derivado con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

Los documentos y cuentas por cobrar son 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.

- e) Inventarios - Son presentado al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios vehículos, accesorios, repuestos, artículos de ferretería, equipo camionero y otros, los cuales son reconocidos en los resultados del periodo en el momento de su utilización.

f) Propiedades y equipo -

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

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

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

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan den el periodo en que se producen. Las propiedades de la compañía, requieren revisiones periódicas. En esta 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 actual y hasta la siguiente separación.

- iii. Medición posterior al reconocimiento modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son valores razonables en los momentos de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada.

- iv. Medición posterior y vidas útiles - El costo de propiedades 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 y equipos y as vidas útiles usada en el cálculo de la depreciación.

<u>Ítems</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Vehículo	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10

- v. Retiro o venta de propiedades y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo calculada con la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del cativo y reconocida en resultados.

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

- g) Propiedad de inversión - Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo incluido los costos de transacción. El importe en libros incluye el costo de reemplazar parte de la propiedad de inversión existente al momento en que el costo se incurre, si se cumplen los criterios de reconocimiento y excluye los

costos de los mantenimientos diarios de la propiedad de inversión. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión.

Se expresa al valor razonable que reflejan las condiciones del mercado a la fecha de presentación. Las ganancias y pérdidas de inversión se incluyen en el estado de resultado en el periodo en el que surgen.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su disposición.

La diferencia entre el producto neto de la disposición y el importe en libros del activo es reconocer en el estado de resultados en el periodo en el que fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando existe un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia una propiedad ocupada por su dueño, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior es el valor razonable a la fecha del cambio de su uso. Si la propiedad ocupada por su dueño se convierte en una propiedad de inversión, la compañía la contabiliza de conformidad con la política establecida para propiedades, planta y equipo a la fecha del cambio del uso.

- h) Arrendamientos- Los arrendamientos financieros que transfieren a la Compañía todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado; se capitalizan al momento del comienzo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, el que sea menor. Los pagos del arrendamiento se dividen entre las cargas financieras y la reducción de la deuda remanente del pasivo. Las cargas financieras se reconocen en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo si no existiese la certeza razonable que la compañía obtendrá en propiedad al término del plazo arrendamiento, el activo se depreciara a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamiento operativos se reconocen como gastos en el estado de resultado en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

- i) Deterioro del valor de los activos intangibles- Al final de cada periodo, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida o deterioro.

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.

- j) Documentos y cuentas por pagar- Los documentos cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar con 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.

- k) **Impuestos.** - El gasto por impuesto a la renta representa la una del impuesto a la renta por para corriente y el impuesto diferido.
- i. **Impuesto corriente.** - El impuesto a pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaría) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo.
- ii. **Impuestos diferidos.** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean aplicables en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

- t) **Provisiones.** - Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

m) **Beneficios a empleados.** -

- i. **Beneficios definidos: Jubilación 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 fin de cada periodo. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del periodo en el que se originan.

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 periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

- ii. **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 las disposiciones legales.
- n) **Reconocimiento de los 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 puede otorgar.

Los ingresos provenientes de venta de bienes o por otros servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconoce, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

- o) Costos y gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago y se registran en el período más cercano en el que no se reconocen.
- p) Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensa 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 ingreso y gastos con origen en transacciones que, contrariamente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importa neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los informes 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. ESTIMACIONES Y JUCIOS CONTABLES

La preparación de los estados financiero en conformidad con las NIIF requiere que la Administración y establezca algunas supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman 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 período futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La compañía ha utilizado en proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de los activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquellas fecha que se considere necesario se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubiesen sufrido pérdidas por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine flujos de efectivos futuros que deberían surgir del activo 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 cargos a resultados.

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El resumen de efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

Descripción		2015	2014
Efectivo:			
Caja	US\$	1.236	900
Bancos			
Total	US\$	<u>1.236</u>	<u>900</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de las cuentas por cobrar terceros al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

Descripción		2015	2014
Otras Cuentas por Cobrar (1)	US\$	20.202	0
Total	US\$	<u>20.202</u>	<u>0</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo está conformado por valores por cobrar que comprende:

Descripción	US\$	2015	2014
Luis Fernando Espinoza		20.202	0
Total	US\$	<u>20.202</u>	<u>0</u>

6. CUENTA PERSONAL ACCIONISTA

El resumen de las cuentas personal accionista al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

Descripción		2015	2014
Cuenta Personal Accionista		103.602	86.523
Total	US\$	<u>103.602</u>	<u>86.523</u>

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Propiedad, Planta y Equipo	US\$ 892.689	911.741
Total	US\$ 892.689	911.741

8. OBLIGACIONES FISCALES POR PAGAR

El resumen de la cuenta obligaciones fiscales por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones Fiscales por Pagar	US\$ 3.438	1.964
Total	US\$ 3.438	1.964

9. CUENTAS POR PAGAR

El resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por Pagar	US\$ 4.143	1.595
Total	US\$ 4.143	1.595

10. DOCUMENTOS POR PAGAR

El resumen de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Documentos por Pagar	US\$ 37.287	29.337
Total	US\$ 37.287	29.337

11. IMPUESTOS

a. Activos por impuestos corrientes

El resumen de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, fue como sigue:

Descripción	2015	2014
Credito Tributario Renta	US\$ 85	35
CxC Ret. Fuente del IVA	0	0
CxC Cred. Tribut. del IVA	35	0
Ret. Fuente Impuesto Renta 1%	1.118	1.479
Anticipos impuesto a la Renta	3.092	539
Total	US\$ 4.308	2.063

b. Conciliación del resultado contable-tributario

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2015	2014
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	13.949	8.369
15% participación empleados	-2.092	-1.255
Utilidad antes de impuesto a la renta	11.856	7.114
Gastos no deducibles	0	0
Utilidad gravable	11.856	7.114
22% impuesto a la renta	2.608	1.565
Anticipo de impuesto a la renta determinado	0	0
Impuesto a la renta causado	2.608	1.565
Anticipo pagado	-3.092	-539
Retenciones en la fuente del año	-1.118	-1.479
Credito tributario 3 años anteriores		
Impuesto a la Renta	-1.599	-453

c. Revisiones fiscales

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía, al 31 de diciembre del 2015, es de US\$ 1.200 está constituido por 30,000 acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

13. 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 alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal es US\$ 2.396,65 la misma que supera el 50% del capital social de la Compañía.

14. RESERVA FACULTATIVA

Esta reserva no es obligatoria, es opcional, al 31 de diciembre de 2015 registra el valor US\$ 20.560,10, cuyo porcentaje está determinado en los estatutos de la empresa, por decisión de los accionistas o socios. El objetivo de esta reserva es específico y por un tiempo limitado. En caso de que no se cumpla el objetivo para la cual fue creada se procede a reversarla, y cuando se cumpla el objetivo podrá capitalizarse.

15. RESERVA DE CAPITAL

Son reservas que se forman por operaciones de capital, como las procedentes de la emisión de acciones con prima en ampliaciones de capital y de la revalorización y minusvaloración de ciertos activos y pasivos respectivamente. La compañía al 31 de diciembre de 2015 registra el valor US\$ 943.763,62.

La administración societaria hasta antes del año 2000 permitía, mediante disposición legal, la actualización de los valores históricos que estén desfasados, corrigiendo el efecto negativo que la inflación producía en determinadas cuentas del balance general.

Cabe señalar que este efecto inflacionario repercutía sobretudo en algunos activos que permanecían durante muchos años en la compañía, y siempre que éstos se hubieran revalorizado como era el caso de: edificios, terrenos, maquinaria, inversiones financieras, existencias, etc. Debían figurar por el precio de adquisición o precio histórico, en virtud del principio del precio de adquisición. En épocas con tendencia inflacionaria, algunos de estos activos aparecían en balance por un valor sensiblemente inferior al valor que, en ese momento, tenían en el mercado.

Mediante este proceso de actualización de balances, se conseguía, por un lado, incrementar el valor de los activos y, por otro, en el pasivo aparecían como contrapartida las reservas por revalorización, cuyos saldos, posteriormente, por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros fueron transferidas a la cuenta reserva de capital, generado con la aplicación de la NEC 17.

Asimismo, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 expide el reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, en cuyo primer artículo dice:

"Artículo Primero.- Destino del saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.- Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor

de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

Al 31 de diciembre del 2015, la empresa no ha hecho uso de capitalizar el saldo remanente luego de compensar ciertas cuentas deudoras del patrimonio.

16. RESULTADOS DE EJERCICIOS FISCALES

El resumen de los resultados del ejercicio al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

Descripción	2015	2014
Resultados de Ejercicio	9.248	5.549
Total	US\$ 9.248	5.549

17. INGRESOS NETOS

La compañía se dedica a compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos. El resumen de ingresos al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

INGRESOS	2015	2014
Ventas	US\$ 59.529	60.044
Total	US\$ 59.529	60.044

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de gastos de administración y ventas, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es como sigue:

GASTOS	2015	2014
Sueldos	US\$ 10.288	5.850
Alimentación	1.730	90
Decimo tercer sueldo	856	283
Decimo cuarto sueldo	856	283
Aporte Patronal	1.247	423
Depreciación Edificio	18.605	18.605
Depreciación Adecuaciones	54	54
Depreciación Muebles y Enseres	393	0
Agua	3.175	2.350
Telefonos y comunicaciones	7	-
Material	590	-
Mantenimiento y limpieza	1.765	16.343
Gastos Legales	0	192
Utiles de oficina y papelería	343	53
Varios	303	1.048
Impuestos y contribuciones	5.231	6.068
Intereses	157	34
Comisión bancaria	3	0
Total	US\$ 48.880	81.676

19. 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, cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas, proveedores, otras cuentas por pagar y otros activos financieros, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

Para los activos financieros y obligaciones financieras que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, 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.

El valor del activo disponible para la venta corresponde al valor razonable de la transacción celebrada. Este instrumento se clasifica en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 11 de octubre 2017, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

En la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se mantiene una deuda por Registro de Resolución por un monto de US \$ 373,60.

