

SENCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

SENCORP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE 2016

		NOTAS	2.016	2.015
	ACTIVOS			
11	ACTIVO CORRIENTE			
1101	BANCOS			88.396,07
110102	CUENTAS POR COBRAR	5	248.158,89	54.070,36
110104	CREDITOS TRIBUTARIOS		292.989,46	270.192,10
110105	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		541.148,35	412.658,53
	ACTIVOS FIJOS			
1102	VEHICULOS		41.383,15	41.383,15
110204	EQUIPO DE OFICINA		0,00	0,00
	TOTAL ACTIVOS FIJOS		41.383,15	41.383,15
	OTROS ACTIVOS			
1103	INVERSIONES		160.000,00	160.000,00
110303	ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS		1.035,23	1.035,23
110304	TOTAL OTROS ACTIVOS		161.035,23	161.035,23
	TOTAL ACTIVOS		743.566,73	615.076,91
	PASIVOS			
2	OBLIGACIONES COMERCIALES	6	75.725,34	72.661,23
2101	SOBREGIRO BANCARIO		71.338,42	0,00
210101	REMUN.BENEF.SOC.PROV.RET.	7	170.843,79	157.178,62
210102	IMPUESTOS POR PAGAR	8	150.048,22	147.428,93
210103	OBLIGACION TRABAJADORES L/P		91.380,00	109.192,03
210104	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO		16.170,84	16.170,84
210106	TOTAL PASIVOS		575.506,61	502.631,65
210107				
	PATRIMONIO			
31	CAPITAL SOCIAL		14.000,00	14.000,00
3101	RESERVAS		9.258,44	9.258,44
310101	UTILIDADES	8	103.687,59	48.072,73
310102	RESULTADOS ACUMULADOS EFECTO NIIF'S		41.114,09	41.114,09
310104	TOTAL PATRIMONIO		168.060,12	112.445,26
310105				
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		743.566,73	615.076,91

SENCORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AÑO TERMINADO 31 DICIEMBRE
2016

	NOTAS	2016	2015
RESULTADOS INGRESOS			
INGRESOS			
INGRESOS OPERACIONALES		5.013.677,31	6.055.244,08
OTROS INGRESOS		15.879,63	2.126,52
<hr/>			
TOTAL INGRESOS		5.029.556,94	6.057.370,60
<hr/>			
RESULTADOS EGRESOS			
EGRESOS			
MANO DE OBRA DE OBRAS		3.391.307,92	4.074.601,42
GASTOS DE ADMINISTRACION		1.470.030,62	1.887.608,47
GASTOS FINANCIEROS		475,76	22,07
OTROS EGRESOS		1.328,19	5.650,52
<hr/>			
TOTAL COSTOS Y GASTOS		4.863.142,49	5.967.882,48
<hr/>			
UTILIDAD DEL EJERCICIO	8	166.414,45	89.488,12

SENCORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE 2016

	Utilidades retenidas						Total
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Efectos de aplicación NIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidad del año y total resultado integral	
Saldo al 1 de enero 2016	14.000,00	8.915,06	343,38	88.478,64	-47.364,55	48.072,74	112.445,27
Transferencias					48.072,74	-48.072,74	0,00
Dividendos Pagados					-48.072,74		-48.072,74
Utilidad neta y resultado integral del año					103.687,59	103.687,59	103.687,59
	14.000,00	8.915,06	343,38	88.478,64	-47.364,55	103.687,59	168.060,12

SENCORP S.A.
Estado de Flujo del Efectivo
AÑOS TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE 2016 y
2015

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	4.860.230,10	6.270.090,01
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4.959.010,60)	(5.968.458,36)
Intereses pagados	(475,76)	(22,07)
Impuesto a la renta pagado	(26.956,94)	(26.095,65)
Otros ingresos, neto de gastos	<u>14.551,44</u>	<u>(3.524,00)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(111.661,76)</u>	<u>271.989,93</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Desembolsos por compra de propiedad, muebles y equipos	0,00	0,00
Préstamos a compañías relacionadas	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Sobregiros bancarios	0,00	0,00
Dividendos pagados	(48.072,73)	<u>(39.999,21)</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>(48.072,73)</u>	<u>(39.999,21)</u>
Disminución neta de efectivo	(159.734,49)	231.990,72
Efectivo al inicio del periodo	<u>88.396,07</u>	<u>(143.594,65)</u>
Efectivo al final del periodo	<u>(71.338,42)</u>	<u>88.396,07</u>

SENCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016****(Expresadas en Dólares de E.U.A.)****1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

SENCORP S. A., fue constituida el 25 de noviembre de 1991 en Quito, Ecuador e inscrita en el registro mercantil el 21 de enero de 1991. Su objeto social es la compra, venta, organización, manejo, explotación, negociación, desarrollo, gerenciamiento, diseño y planificación de proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbanístico en general. La Compañía podrá adquirir a cualquier título, tomar en arrendamiento o vender bienes inmuebles, tizarlos o urbanizarlos; planificar y construir, por si misma o a través de terceros, casas, edificios, centros comerciales, urbanizaciones y en general cualquier obra o proyecto

Durante los años 2012 y 2011 bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determino un índice de inflación del 4.2% y 5.4%, aproximadamente para estos años, respectivamente.

2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS***2.1 Estado de cumplimiento***

A partir del 1 de enero del 2012, los estados financieros separados de la "Compañía" fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES, tal como lo indican las disposiciones contenidas en la Resolución No.

SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Las NIIF utilizadas en la preparación de los estados financieros separados corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (International Accounting Standards Board – "IASB"), las cuales han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las cuales fueron aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de SENCORP S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – "NEC", los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define la NIIF para PYMES, sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", para la presentación de los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero del 2011 de conformidad con NIIF para PYMES. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados financieros separados de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados por

la Compañía exclusivamente para ser utilizados como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Tal como lo requiere la NIIF para PYMES, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

De acuerdo con las NIIF para PYMES los estados financieros de una entidad que posea subsidiarias (entidades a las que se controla), se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, se presentan estados financieros separados, lo que es permitido. Los estados financieros separados de SENCORP S.A., han sido preparados de conformidad con las normas internacionales conocidas como Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012.

2.3 Pronunciamientos contables

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009, es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.
- Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

2.3.1 Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos. Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

2.3.2 Estados Financieros con propósito de información general

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

2.3.3 La NIIF para las PYMES

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del

mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la “doble carga de información” para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

2.3.4 Autoridad de la NIIF para las PYMES

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF (Para el caso de Ecuador Ver Nota 3 siguiente), de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

2.3.5 Organización de la NIIF para las PYMES

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario. Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

2.3.6 Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicarla NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

2.3.7 Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES

Introducción

Sección

1. Pequeñas y medianas entidades
2. Conceptos y principios generales
3. Presentación de estados financieros
4. Estado de situación financiera
5. Estado del resultado integral y estado de resultados
6. Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
7. Estado de flujos de efectivo
8. Notas a los estados financieros
9. Estados financieros consolidados y separados
10. Políticas contables, estimaciones y errores
11. Instrumentos financieros básicos
12. Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
13. Inventarios
14. Inversiones en asociadas
15. Inversiones en negocios conjuntos
16. Propiedades de inversión
17. Propiedades, planta y equipo
18. Activos intangibles distintos de la plusvalía
19. Combinaciones de negocio y plusvalía
20. Arrendamientos
21. Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
22. Pasivos y patrimonio
Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
23. Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
24. Subvenciones del gobierno
25. Costos por préstamos
26. Pagos basados en acciones
27. Deterioro del valor de los activos
28. Beneficios a los empleados
29. Impuesto a las ganancias
30. Conversión de la moneda extranjera

31. Hiperinflación
32. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
33. Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
34. Actividades especiales
35. Transición a la NIIF para las PYMES

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado)

2.4 Uso de estimaciones

La Administración de la compañía ha realizado ciertas estimaciones y ha utilizado algunos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros separados, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Dichas estimaciones sirven para la preparación de los estados financieros separados de conformidad con NIIF para PYMES.

2.5 Efectivo

Incluye activos financieros líquidos y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos y pasivos financieros

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, los activos financieros han sido clasificados en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar y los pasivos en otros pasivos financieros. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

En el estado de situación financiera están representados por las cuentas por cobrar comerciales (obra y honorarios), compañía relacionada y otras cuentas por cobrar. Incluidas en el activo corriente.

(b) Otros pasivos financieros

Corresponden en el estado de situación financiera por los sobregiros bancarios, anticipos de clientes, proveedores del exterior y otras cuentas por pagar. Presentadas en el pasivo corriente.

2.6.1 Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo cualquier costo atribuible a la transacción, excepto para los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en los resultados (ganancias y pérdidas). Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene básicamente en esta categoría las siguientes cuentas:

- (i) **Obra:** Corresponde a desembolsos que la Compañía realiza a nombre de los clientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) **Honorarios:** Son montos adeudados por sus clientes por los servicios prestados en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (iii) **Compañía relacionada:** Corresponde a los montos adeudados por compañías relacionadas por transacciones comerciales y de financiamiento. Las transacciones comerciales son exigibles por la Compañía en el corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, no generan intereses.
- (iv) **Otras cuentas por cobrar:** Principalmente son otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta básicamente en esta categoría las siguientes cuentas:

- (i) **Obligaciones bancarias (sobregiros):** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados de estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales en la cuenta gastos financieros.
- (ii) **Anticipos de clientes:** Son obligaciones de pago, por fondos entregados por los clientes para la utilización en las obras. Las reposiciones se realizan periódicamente cada semana o cada mes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.
- (iii) **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Corresponde a obligaciones pendientes de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el giro normal del negocio. Si la cancelación se espera realizar en un año o menos se clasifica como pasivos corrientes, caso contrario se presenta como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

2.6.2 Deterioro de activos financieros

Si existe una probabilidad de que la Compañía no sea capaz de recuperar todas las cantidades debidas en función de los términos iniciales, se produce un deterioro del valor de un activo financiero o de un grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes adeudados.

Las cuentas por cobrar 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. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro, la Compañía revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero, que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados.

2.6.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financieros o se transfieren sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se hayan pagado, cancelado o expirado.

2.7 Propiedad, muebles y equipos

Los elementos de este grupo se miden inicialmente al costo de adquisición menos la amortización acumulada y la pérdida por deterioro (si hubiera). Dichos costos incluyen todos los valores directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Algunos elementos de este grupo, requieren revisiones periódicas. Las partes sustituidas son reconocidas separadamente del activo fijo, de esta forma, el detalle permite depreciarlos en el período estimado que transcurra entre la actual y la siguiente reparación.

Los gastos por reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados integrales en que se producen. Los gastos de financiación no se capitalizan.

La dotación para amortización se registra siguiendo el método lineal, las vidas útiles estimadas, su valor residual y el 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 muebles, equipos, oficinas y bodega, las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Activo:</u>	<u>Vidas útiles (en años)</u>
Edificios	35
Vehículos	6 y 8
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10

La utilidad o pérdida que surja por el retiro o venta de un elemento es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 Inversión en acciones

Corresponde a la participación del 33.33% de la compañía en Inmoburgos S.A. se muestra al costo atribuido, que representa el valor en libros a la fecha de transición a NIIF para PYMES.

2.9 Deterioro del valor de activos no financieros (propiedad, muebles y equipos e inversiones en acciones)

La Compañía, al final de cada periodo sobre el que se informa, evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos no financieros. Para los activos con indicios de deterioro, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro.

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable, es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados integrales, cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados integrales.

2.10 Obligaciones laborales

(a) Beneficios a corto plazo

Se presentan en el rubro beneficios adquiridos a corto plazo y son principalmente los siguientes:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de la utilidad contable anual, antes del impuesto a la renta, de la Compañía en un 15%. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos.
- (ii) Vacaciones: Se registra en los gastos de administración, el valor correspondiente a las vacaciones del personal en la medida en que se devengan.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Son reconocidos en los resultados integrales en la medida en que se devengan, se provisionan y cancelan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios de largo plazo

- (i) Provisiones de jubilación patronal y desahucio: De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal. Adicionalmente, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La provisión para jubilación patronal y desahucio se determina, utilizando el costo de tales beneficios mediante el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata.

Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

- (ii) Beneficios por terminación: Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por el impuesto sobre ganancias es el importe agregado incluido en la determinación de la ganancia neta para el periodo con respecto a los impuestos corrientes e impuestos diferidos.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión del impuesto a la renta se calcula aplicando la tarifa aplicable a las utilidades gravables y se cargan en los resultados del año en que se devengan.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: Este impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando las tarifas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

La Compañía compensará los activos por impuestos diferidos y pasivos por impuestos diferidos solo cuando tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes y tenga intención de liquidarlos en términos netos o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

2.12 Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando surge una obligación presente (legal o implícita), derivada de un hecho anterior, cuando es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación y se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por servicios de administración, planificación y construcción de proyectos se reconocen, cuando el resultado de una transacción pueda ser estimado con fiabilidad. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplan todas las condiciones siguientes:

- (a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- (b) Es probable que la compañía obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- (c) El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- (d) Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos se cargan en los resultados a medida que se incurren, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

2.15 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (PYMES)

3.1 Base de la transición a las NIIF para PYMES

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, a partir del año 2012. La compañía está obligada a elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, a partir del año 2012.

La Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011, preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para PYMES.

El periodo de transición a NIIF de la Compañía, se definió el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La sección 35 de la NIIF para PYMES, "*Transición a la NIIF para las PYMES*", contempla exenciones (optativas) de aplicar otras NIIF y excepciones (obligatorias) a la aplicación retroactiva de otras secciones de la NIIF para PYMES.

3.2 Exenciones (optativas) de aplicar retroactivamente conforme a la NIIF para PYMES

- Uso del valor razonable como costo atribuido.- La NIIF para PYMES permite optar, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de una partida de propiedad, muebles y equipos por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF para PYMES establece que la Compañía podrá utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedad, muebles y equipos, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación.
- Estados financieros separados.- De acuerdo con la NIIF para PYMES, la compañía prepara estados financieros separados, y en la fecha de adopción por primera vez de la NIIF, mide la inversión en subsidiarias, en el estado de situación financiera separado de apertura, al costo atribuido, que representa el valor en libros a la fecha de transición a NIIF para PYMES.

3.3 Excepciones (obligatorias) a la aplicación no retroactiva de NIIF para PYMES

- Baja de cuentas de activos financieros y pasivos financieros.- La Compañía no reconoció, los activos y pasivos financieros dados de baja según el marco de contabilidad, con anterioridad antes de la fecha de transición tras la adopción de la NIIF para las PYMES.
Por el contrario, para los activos y pasivos financieros que hubieran sido dados de baja conforme a la NIIF para las PYMES en una transacción anterior a la fecha de transición, pero que no hubieran sido dados de baja según el marco de contabilidad anterior de la entidad, la Compañía optó por elegir darlos de baja en el momento de la adopción de la NIIF para las PYMES.

3.4 Conciliación entre PCGA anteriores y NIIF

A continuación se presentan, los efectos de la transición desde los PCGA anteriores a las NIIF, estos han afectado a lo informado anteriormente como situación financiera, resultados y flujos de efectivo de SENCORP S.A.

Conciliación del patrimonio neto, al 1 de enero (fecha de transición) y al 31 de diciembre de 2011:

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES ADOPTADOS POR LA COMPAÑÍA

Para la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como Relevantes consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables importantes que la Gerencia de la Compañía, ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

(a) Deterioro de activos.-

Al cierre contable de cada ejercicio, o en cuando sea necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. Cuando 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 recuperación de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Para determinar si los activos han sufrido deterioro, se debe calcular el valor en uso de las unidades generadoras de efectivo, calculando el valor presente de los flujos de efectivo futuros de las unidades generadoras de efectivo aplicando una tasa de descuento apropiada. Cuando el valor en libros neto sea mayor al valor recuperable, se registra una provisión por deterioro por la diferencia con cargo a los resultados.

Si las pérdidas por deterioro fueron reconocidas en períodos anteriores, éstas son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable, aumentando el valor del activo con crédito a los resultados, el monto límite es el valor en libros antes de haberse reconocido cualquier pérdida por deterioro.

(b) Vida útil de propiedad, muebles y equipos.-

La Compañía revisa la vida útil estimada de este grupo de cuentas al final de cada ejercicio contable. Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

(c) Valuación de los instrumentos financieros.-

Se utiliza técnicas de valuación para medir el valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, basadas en la realización de comparaciones con datos del mercado. La Compañía utilizó esas técnicas para la valuación de activos y pasivos financieros.

(d) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo.-

La Compañía ha utilizado estudios actuariales realizados por profesionales independientes, los cuales han determinado los supuestos empleados en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio.

(e) Impuesto a la renta diferido.-

La Compañía ha realizado la estimación de los impuestos diferidos, considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro.

NOTA 5	<u>al 31-12-2016</u>
HONORARIOS X COBRAR	243.972,83
OTRAS CUENTAS X COBRAR	40.553,46
PRESTAMOS AL PERSONAL	2.611,09
PROVISION-INCOBR-CLIENTE	-38.978,49
Total Cuentas por Cobrar	<u>248.158,89</u>

NOTA 6	<u>al 31-12-2016</u>
PROVEEDORES NACIONALES	2.499,23
ANTICIPOS DE CLIENTES	3.064,11
PRESTAMOS POR PAGAR CIA. RELACIONADA	70.000,00
VARIOS ACREEDORES	162,00
Total Cuentas por Pagar	<u>75.725,34</u>

NOTA 7	<u>al 31-12-2016</u>
IESS X PAGAR	88.036,15
DECIMO TERCER SUELDO	18.233,33
DECIMO CUARTO SUELDO	29.714,67
PARTICIP. TRABAJADORES 2015	9.897,47
PARTICIP. TRABAJADORES 2016	24.962,17
Total Remuneraciones y Beneficios Sociales	<u>170.843,79</u>

NOTA 8	<u>al 31-12-2016</u>
IMPUESTO CORRIENTES DEL MES	112.283,53
IMPUESTOS RENTA A PAGAR	37.764,69
Total impuestos por pagar	<u>150.048,22</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	166.414,45
(-) 15% PARTIC. TRABAJADORES	24.962,17
UTILIDAD GRAVABLE	141.452,28
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	1.328,19
BASE CALCULO IMPUESTO RENTA	142.780,47
(-) 22% IMPUESTO RENTA	31.411,70
ANTICIPO IMPUESTO EN FIRME	37.764,69
UTILIDAD DEL EJERCICIO	166.414,45
(-) 15% PARTIC. TRABAJADORES	24.962,17
(-) ANTICIPO IMPUESTO EN FIRME	37.764,69
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	103.687,59
IMPUESTO A LA RENTA	37.764,69
(-) RETENCIONES FUENTE DEL AÑO	52.176,00
SALDO A FAVOR	-14.411,31