

INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Nota 1 - Actividad

El objeto social de la Compañía es la compra venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento y anticresis de bienes inmuebles y en general el desarrollo de actividades propias de una empresa inmobiliaria.

De acuerdo a sus estatutos, igualmente puede realizar la adquisición de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías, pudiendo intervenir en la fundación o aumento de capital de otras sociedades de cualquier clase; así también a la prestación de servicios de asesoría en los campos inmobiliario, mercadeo y comercialización interna y externa; fomentar y desarrollar centros comerciales, ciudadelas vacacionales, parques industriales y de recreación.

Además puede realizar diversas actividades según consta en sus estatutos, mediante actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación y revelación

Los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA CRISTIANA S.A. INMOCRISTI comprenden los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2016, el Estado de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como sus respectivas Notas. Estos Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de Diciembre de 2016.

Moneda Funcional y de Presentación

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus Notas explicativas, se valoran utilizando la moneda del entorno económico del país, Dólar Americano.

Clasificación de Saldos en Corrientes y No Corrientes

En el Estado de Situación Financiera, las cuentas se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente los saldos que se espera realizarlos o liquidarlos en el transcurso del ciclo normal de operación de la Entidad, específicamente con vencimientos igual o inferior a doce meses desde la fecha de cierre de los Estados Financieros, y como no corriente los mayores a ese período.

Estimaciones y Supuestos Significativos

Ciertos saldos incluidos en los Estados Financieros involucran el uso de estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y supuestos se presentan a continuación:

Estimación de Vidas Útiles de Propiedad, Planta y Equipo.- La Gerencia revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual, considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo.

Deterioro de Propiedad, Planta y Equipo.- La Compañía estima que a Diciembre del 2016 no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la Propiedad, Planta y Equipo. Sobre una base anual y cuando se detecte la existencia de algún indicio de deterioro, la Administración efectuará las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprende a los saldos bancarios sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedad, Planta y Equipo

Los Inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el Vehículo está valorizado al costo de adquisición, el valor de los Activos están rebajados por su depreciación acumulada.

La Propiedad, Planta y Equipo se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución de su costo entre los años de vida útil estimada de los activos.

Baja de Propiedad, Planta y Equipo.- Estos Activos pueden darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, hurto o caso fortuito. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de Propiedades, Planta y Equipo equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

d) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el cobro. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de las ventas de servicios se reconocen cuando los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

e) Gastos

Los gastos se registran y se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente del momento en que se pagan.

f) Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Los Activos y Pasivos Financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos Financieros

Los Activos Financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la Tasa de Interés Efectiva.- El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Activos Financieros al Valor Razonable con cambios en los resultados

Los Activos Financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un Activo Financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo;
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los Activos Financieros distintos a los Activos Financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir;
- El Activo Financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía; o,
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de Otras Ganancias y Pérdidas.

Los aspectos más relevantes de Instrumentos Financieros aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Cuentas por Cobrar.- Las Cuentas por Cobrar son Activos Financieros no derivados cuyos cobros son fijos, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de los que la Compañía tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, los que la Compañía designe en el momento del reconocimiento inicial como disponible para la venta y los que podrían no permitir al tenedor la recuperación sustancial de toda su inversión inicial por circunstancias diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar comerciales son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de Activos Financieros al costo amortizado.- Los Activos Financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente.

Baja de un Activo Financiero.- Los Activos Financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del Activo Financiero; o cuando transfiere el Activo Financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al Activo Financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del Activo Financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como Pasivos Financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los Pasivos Financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que se tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

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.

Baja de un Pasivo Financiero.- Los Pasivos Financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un Pasivo Financiero es reemplazado por otro Pasivo Financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo Pasivo Financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de Pasivos Financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

g) Cuentas por Pagar

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del Estado de Situación Financiera surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

h) Impuesto a la Renta 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de Impuesto Corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por la Administración Tributaria para cada periodo, siendo del 22% para el año 2016.

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

Aún cuando los Estados Financieros de la compañía se preparan en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a continuación se revelan ciertas modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) que a futuro podrían tener una incidencia en la preparación de los Estados Financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. No obstante lo señalado en la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la compañía se determina por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación, debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la compañía.

Nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En Julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En Mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Nota 3.- Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se conforma de la siguiente manera:

| | US\$ | |
|-----------------|--------------|--------------|
| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Banco Pichincha | - | 947 |
| Banco Pacifico | 8.371 | 1.403 |
| | <u>8.371</u> | <u>2.350</u> |

Al 31 de Diciembre del 2016 no existen restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo.

Nota 4.- Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

| <u>Cuentas por Cobrar Comerciales</u> | US\$ | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Cientes (i) | 192,492 | 204,289 |
| <u>Otras Cuentas por Cobrar</u> | | |
| Anticipo (ii) | 16,640 | 16,000 |
| | <u>209,132</u> | <u>220,289</u> |

- (i) La Cartera de la compañía se refiere a los saldos pendientes de cobro a METALTRONIC S.A. por el arrendamiento de galpones.
- (ii) Corresponde a la Cuenta por Cobrar a la compañía MTM & SERVICIOS S.A., la cual proviene de períodos anteriores por dificultades de flujo de la compañía deudora. Con fecha 10 de Noviembre del 2016 se efectuó un Adendum al Convenio suscrito el 10 de Noviembre del 2015, mediante el cual se llega al siguiente acuerdo:
- El 50% del capital que corresponden a US\$ 8.000, más los intereses acumulados desde el 01 de Julio del 2016 hasta el 30 de Junio del 2017, con un interés anual del 8% que ascienden a US\$ 1.280, se cancelarán el 30 de Junio del 2017.
 - El restante 50% del capital que corresponde a US\$ 8.000, más intereses del período del 01 de Julio al 31 de Diciembre del 2017 que ascienden a US\$ 320, se cancelarán el 31 de Diciembre del 2017.

Nota 5.- Activos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

| | US\$ | |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Retenciones en la Fuente | 41.699 | 65.396 |
| IVA Retenido (i) | - | 30.339 |
| N/C Desmaterializadas (ii) | 3.013 | - |
| | <u>44.713</u> | <u>95.735</u> |

- (i) Mediante Resolución No. 117012016RDEV021694 el Servicio de Rentas Internas (SRI) con fecha 12 de Febrero del 2016, aceptó la solicitud de devolución de Retenciones en la Fuente del Impuesto al Valor Agregado de los meses de Enero a Diciembre del 2014.
- (ii) Mediante Resolución No. 117012016RREC113488 emitida el 12 de Agosto del 2016, el Servicio de Rentas Internas (SRI) acepta parcialmente el reclamo formal de devolución de pago en exceso por concepto de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2014 cuyo valor fue de US\$ 8.899, el cual ha sido utilizado para el pago de las declaraciones de impuestos (Formulario 104 IVA y 103 Renta de los meses de Septiembre a Noviembre 2016), quedando como saldo el valor de US\$ 3.013.

Nota 6.- Propiedad, Planta y Equipo

Tal como se indica en la Nota Financiera No. 2, literal c, los Inmuebles se encuentran registrados a su costo revaluado y el Vehículo está valorizado al costo de adquisición.

Existen cuadros de cálculo de los diferentes Activos Fijos que respaldan el movimiento y depreciación al 31 de Diciembre del 2016.

El detalle resumido se presenta a continuación:

| | US\$ | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2016 | 2015 |
| No Depreciable | | |
| Terrenos | 2.454.400 | 2.454.400 |
| | <u>2.454.400</u> | <u>2.454.400</u> |
| Depreciable | | |
| Galpones | 1.222.496 | 1.222.496 |
| Vehículos | 17.839 | 17.839 |
| (-) Depreciación Acumulada | (180.160) | (147.814) |
| | <u>1.060.175</u> | <u>1.092.522</u> |
| | <u>3.514.575</u> | <u>3.546.922</u> |

Nota 7.- Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Se conforma de la siguiente manera:

| | US\$ | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 |
| Otras Cuentas por Pagar (i) | 28.251 | 32.683 |
| | <u>28.251</u> | <u>32.683</u> |

- (i) El saldo al 31 de Diciembre de 2016, corresponde principalmente a obligaciones por pólizas de seguros y al saldo pendiente con Automotores Continental S.A. por la adquisición en el año 2014 de un vehículo.

Nota 8.- Pasivos por Impuestos Corrientes

Se conforma de la siguiente manera:

| | US\$ | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 |
| Retenciones en la Fuente | 745 | 609 |
| Retenciones de IVA | 1.015 | 287 |
| IVA Por Pagar | 755 | - |
| Impuesto a la Renta Corriente | 71.058 | 62.715 |
| | <u>73.573</u> | <u>63.610</u> |

Nota 9.- Dividendos Accionistas

Se conforma de la siguiente manera:

| | US\$ | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| | 2016 | 2015 |
| Landázuri Abarca Pablo Aníbal | - | 14.712 |
| Landázuri Cabezas Ana María | 42 | 21.737 |
| Landázuri Cabezas Juan Carlos | 42 | 26.624 |
| Landázuri Carrillo Guillermo | 2.097 | 29.084 |
| Landázuri Carrillo Luis Aníbal | 18.551 | 89.086 |
| Landázuri Carrillo René Oswaldo | 7.690 | 96.687 |
| Landázuri Dávila Katia Patricia | - | 9.258 |
| Landázuri Dávila María Verónica | - | 6.912 |
| Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio | - | 7.386 |
| Landázuri Saltos Gabriela Alexandra | 42 | 26.624 |
| Landázuri Saltos Xavier Santiago | 42 | 27.477 |
| | <u>28.505</u> | <u>355.586</u> |

La compañía según Acta de Junta General del 20 de Abril de 2015, decidió repartir las utilidades no distribuidas de los períodos 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 para ser canceladas en los períodos 2015 y 2016, acorde a las posibilidades de flujo de liquidez de la compañía.

Nota 10.- Cuentas por Pagar L/P

Corresponde al saldo de un préstamo otorgado por la compañía ANELAN S.A., más los intereses devengados que provienen de períodos anteriores. Con fecha 10 de Noviembre del 2016 se efectuó un Adendum al Convenio suscrito el 10 de Noviembre del 2015, con el cual se llega al siguiente acuerdo:

- El pago del 50% de los intereses hasta el 31 de Diciembre de 2015 que asciende a US\$ 17.700 se cancelen el 30 de Junio del 2017 y el restante 50% el 30 de Noviembre del 2017.
- El capital de US\$ 17.500 más los intereses generados desde el 01 de Enero del 2016 hasta el 30 de Noviembre del 2018, se cancelarán el 50% el 30 de Junio del 2018 y el restante 50% el 30 de Noviembre del 2018.

| | US\$ |
|---------|---------------|
| Capital | 17.500 |
| Interés | 17.700 |
| | <u>35.200</u> |

Nota 11.- Capital Social

La compañía se constituyó con un capital de S/. 48'000.000 (Cuarenta y ocho millones de Suces), mediante Escritura Pública otorgada el 19 de Abril de 1995, ante el Notario del Cantón Quito, Dr. Rubén Darío Espinosa, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 95.1.1.1.1651 del 17 de Mayo de 1995, e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de Julio de 1995.

El último aumento de capital para llegar al actual de US\$ 180,000.- (Ciento ochenta mil Dólares), se realizó mediante Escritura Pública celebrada el 20 de Junio del 2008 ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Quito, Dr. Homero López Obando, su inscripción en el Registro Mercantil fue el 18 de Agosto del 2008.

Con fechas: 12 de Enero del 2015, 13 de Mayo, 02 de Junio y 14 de Septiembre del 2016, se realizaron transferencias de acciones, movimientos societarios que fueron reportados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, quedando de la siguiente manera el paquete accionario de la Compañía:

| Accionistas | % Participación | Número de Acciones | Valor de la Acción | Capital Social |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|----------------|
| Landázuri Abarca Pablo Aníbal | 24.07% | 43,330 | 1.00 | 43,330 |
| Landázuri Cabezas Ana María | 7.78% | 14,000 | 1.00 | 14,000 |
| Landázuri Cabezas Juan Carlos | 7.78% | 14,000 | 1.00 | 14,000 |
| Landázuri Carrillo Guillermo | 9.63% | 17,340 | 1.00 | 17,340 |
| Landázuri Dávila Katya Patricia | 11.73% | 21,110 | 1.00 | 21,110 |
| Landázuri Dávila María Verónica | 11.73% | 21,110 | 1.00 | 21,110 |
| Landázuri Dávila Oswaldo Mauricio | 11.73% | 21,110 | 1.00 | 21,110 |
| Landázuri Saltos Gabriela Alexandra | 7.78% | 14,000 | 1.00 | 14,000 |
| Landázuri Saltos Xavier Santiago | 7.78% | 14,000 | 1.00 | 14,000 |
| | | | | <u>180,000</u> |

Nota 12.- Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos al 50% del Capital Social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 13.- Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de la Compañía se generaron por la facturación del arrendamiento de galpones a la empresa METALTRONIC S.A.

Nota 14.- Gastos de Operación

Del total de los Gastos de Operación, el 28% corresponde a honorarios profesionales, también incluye el pago del Impuesto Predial, Patente Municipal, Seguros de Salud, Asesorías, Publicidad, entre los más importantes.

Nota 15.- Administración de Riesgos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La estructura de gestión de riesgo es controlada por la Administración, la cual es responsable de identificar y controlar los riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía:

Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por los saldos vencidos superiores a un año.

El riesgo crediticio relacionado con las cuentas por cobrar a clientes se encuentra mitigado a partir del año 2016, en razón de que la cartera no es extensa y se mejoraron las políticas para la concesión de créditos.

Riesgo de Liquidez.- La liquidez de la Compañía es manejada por la Administración bajo el control de la Gerencia, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez se desarrolle en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento de corto y largo plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de activos y pasivos financieros.

Riesgo de Capital.- Los objetivos de la Compañía en la gestión de capital inicialmente fueron: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento con el fin de generar rentabilidad para sus accionistas.

Categoría de Instrumentos Financieros.- Los Instrumentos Financieros al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 se conforman de la siguiente manera:

| | Diciembre 31, | |
|--|------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| | <u>Corriente</u> | <u>Corriente</u> |
| <i>Activos Financieros medidos al costo amortizado</i> | | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 8.371 | 2.350 |
| Deudores Comerciales, neto | 209.132 | 220.289 |
| Activos por impuestos corrientes | 44.713 | 95.735 |
| Total Activos Financieros | 262.215 | 318.373 |
| <i>Pasivos Financieros medidos al costo amortizado</i> | | |
| Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar | 28.251 | 32.683 |
| Pasivos por impuestos corrientes | 2.515 | 63.610 |
| Total Pasivos Financieros | 30.766 | 96.293 |

Valor Razonable de los Instrumentos Financieros.- La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos fueron reconocidos al costo amortizado en los Estados Financieros y se aproximan a su valor razonable.

Nota 16.- Compromisos y Contingencias

A la fecha del presente informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 17.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión del informe de los Auditores Independientes (24 de Abril del 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 18.- Nuevas Disposiciones Tributarias

El 20 de Mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de Abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo que está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de Impuesto a la Renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de Octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

Nota 19.- Aprobación de Estados Financieros

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia en Marzo 21 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



Sra. Katia Landázuri
GERENTE GENERAL



Sra. Piedad Villacís
CONTADOR GENERAL