

**EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresadas en Dólares de E.U.A.)

**1. OPERACIONES:**

Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, provincia Pichincha, cantón Quito, según escritura del 28 de enero de 1963, e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de enero de 1963, el objeto social de la empresa es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles. Esta domiciliada en la Avenida Whymper y Av. 6 de Diciembre N31-257 Quito Ecuador, teniendo como forma legal de Sociedad Anónima, contando con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD:**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros con Normas "PYME";

**a. Bases de presentación**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- ✓ Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General
- ✓ De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- ✓ Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.

- ✓ En la Nota N° 3 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2017.
- ✓ De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

**b. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs es de presentación.**

**Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador.**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008; en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento: a. Monto de activos inferiores a 4 millones b) Ventas brutas inferiores a 5 millones c) menos de 200 trabajadores.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF fueron los terminados al 31 de diciembre del 2012.

**c. Moneda**

**La Moneda funcional y de presentación.**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

d. **Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del representante legal, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionista.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

e. **Periodo Contable**

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

f. **Clasificación de los saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

### 3. **PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2017, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

#### **3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Se registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la empresa para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se contabilizan en efectivo y equivalentes de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles. Al 31 de diciembre de 2017, la empresa no cuenta con efectivo y equivalentes.

#### **3.2. Activos Financieros**

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad o persona; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros de otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la empresa, tales como depósitos a plazo, derechos de cobro, saldos por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

##### **a) Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales**

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda

en un año o menos, se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente al costo después de su reconocimiento inicial y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado, y las políticas de crédito de la empresa. Las transacciones con partes relacionadas se presentarán por separado, en el caso que aplique.

#### **b) Provisión por cuentas incobrables**

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. La empresa no registra provisión para cuentas incobrables.

### **3.3. Propiedad Planta y Equipo**

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición, se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se utilizaran por más de un periodo, el costo es valorado mediante la factura de compra al proveedor y son utilizados por la empresa.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos, los cargos anuales por depreciación se realizan con la cuenta de pérdidas y ganancias.

La empresa ha registrado los bienes inmuebles a valor razonable de acuerdo a las Normas NIIF.

### **3.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisarán las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evaluará si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y ventas.

De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, en base a un inventario físico, se evaluará los artículos dañados u obsoletos en este caso se reduce el importe en libros, con la provisión de inventarios por deterioro físico. Es una cuenta de valuación del activo, con el gasto respectivo.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la empresa tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.

### **3.5. Cuentas comerciales a pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado y es la política de la empresa, lo cual implica que no hay interés implícito en las cuentas por pagar.

### **3.6. Obligaciones con Instituciones Financieras**

En esta cuenta se registrarán las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento menos de un año registrados en el pasivo corriente y la porción no corriente, registradas en pasivos no corrientes, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas, en esta cuenta se contabilizarán los sobregiros bancarios, cuando aplique.

### **3.7. Impuesto a las Ganancias**

El impuesto por pagar se establece del impuesto causado menos los créditos tributarios que tiene derecho la empresa que comprenden: Retenciones del Impuesto del año corriente, anticipos pagados en el ejercicio anterior, créditos tributarios a favor de años anteriores.

El anticipo del impuesto a la renta, es el impuesto mínimo a pagar en el siguiente año fiscal, declarado por la empresa en el formulario 101 del impuesto a la renta.

### **3.8. Provisiones**

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de

recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable, la Gerencia estima que no hay eventos futuros que afecten económicamente a la empresa.

### **3.9. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones y en cumplimiento con la norma Tributaria.

### **3.10. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

### **3.11. Principio de Negocio en Marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

### **3.12. Situación Fiscal**

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

### **3.13. Pronunciamientos contables y su aplicación**

**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.

### **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.

## **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.

## **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.

### **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.

Para esto, 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 las PYMES, 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.

Para el caso de Ecuador, con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC-Q-ICLCPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a USD\$ 4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a USD\$ 5,000,000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición, es decir 2010. Aquellas compañías

que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía aplicó NIIF para las PYMES.

### **Organización de la NIIF para las PYMES**

Las NIIF para las PYMES se organizan 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.

### **Mantenimiento de la NIIF para las PYMES**

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB propone 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. A partir del 1 de enero del 2017 entra en vigencia la NIIF para PYMES revisada.

### **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 periodo 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)

#### **4. GESTION DE RIESGO FINANCIERO**

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- ✓ Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la empresa.
- ✓ Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- ✓ Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

#### 4. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la presentación de estos estados financieros no tenemos conocimiento de hechos y eventos que puedan afectar la presentación razonable de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

#### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

#### 5. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

El Efectivo y equivalentes al efectivo corresponden a los saldos de dinero mantenidos por la Compañía y en cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones financieras con vencimientos menores a 90 días.

| DETALLE                                         | Diciembre 2016 | Diciembre 2017 |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                 | Valor USD      | Valor USD      |
| Banco del Pacifico                              | 5,427          | 10,741         |
| Banco Pichincha                                 | 54,382         | 0              |
| <b>Total Efectivo y Equivalente al Efectivo</b> | <b>59,809</b>  | <b>10,741</b>  |

#### 6. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las otras cuentas y documentos por cobrar se conformaban de la siguiente manera:

| DETALLE                                                | Diciembre 2017 | Diciembre 2016 |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                        | Valor USD      | Valor USD      |
| Otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas (1) | 19,421         | 21,707         |
| Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionadas  | 333            | 0              |
| Activos por Impuestos Corrientes (2)                   | 6,714          | 1,927          |
| Gastos pagados por Anticipados                         | 12,800         | 5,822          |
| <b>Total Otras cuentas y documentos por cobrar</b>     | <b>39,268</b>  | <b>29,456</b>  |

- (1) Las otras cuentas y documentos por cobrar relacionadas están conformada de la siguiente manera; Raúl Perez US\$ 421, Carlos Perez US\$ 3,800, Ivette Perez US\$ 3,800, Marco Perez US\$ 3.800, Mary Perez US\$ 3800 y Lili Perez US\$ 3,800.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los activos por impuestos corrientes están constituidos así:

| DETALLE                              | Diciembre<br>2017 | Diciembre<br>2016 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | Valor<br>USD      | Valor<br>USD      |
| Activos por Impuestos Corrientes (1) | 6,714             | 1,927             |
| <b>Total Cuentas por Cobrar</b>      | <b>6,714</b>      | <b>1,927</b>      |

(1) Los activos por impuestos corrientes son:

| Activos por impuestos corrientes | Monto        |
|----------------------------------|--------------|
| DETALLE                          | US\$         |
| Crédito Tributario (IVA)         | 5,695        |
| Crédito Tributario (IR)          | 1,019        |
| <b>Total</b>                     | <b>6,714</b> |

**8 PROPIEDAD, EQUIPOS Y PLANTAS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Propiedad, Equipos y Plantas se conformaban de la siguiente manera

| DETALLE                                          | Diciembre<br>2017 | Diciembre<br>2016      |                  |
|--------------------------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|
|                                                  | Valor USD         | Adiciones<br>(Retiros) | Valor USD        |
| Terrenos                                         | 1,675,732         | 1,069,860              | 605,872          |
| Edificios                                        | 1,037,524         | 403,634                | 633,890          |
| <b>Total costo Propiedad, Equipos y Plantas</b>  | <b>2,713,256</b>  | <b>1,473,494</b>       | <b>1,239,762</b> |
| Depreciación Acumulada Edificios                 | -570,180          | -258,817               | -311,363         |
| <b>Total Depreciación acumulada</b>              | <b>-570,180</b>   | <b>-258,817</b>        | <b>-311,363</b>  |
| <b>Total Propiedad, Equipos y Plantas (NETO)</b> | <b>2,143,076</b>  | <b>1,214,677</b>       | <b>928,399</b>   |

La compañía EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A., realizó una revaluación de su propiedad, planta y equipo a través de las siguientes actividades: (a) reconocimiento previo de propiedad, planta y equipo de la compañía que están reflejados en los estados de situación financiera de la empresa; (b) diagnóstico de revaluación a los activos no corrientes de la empresa y a su vez midiendo costo beneficio la aplicación del modelo de revaluación a la propiedad, planta y equipo; (c) la evaluación se realizó solamente a los activos como son terrenos y edificios e instalaciones y (d) periodo de aplicación fue para el ejercicio 2017 al 31/12.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Inversiones se conformaba de la siguiente manera

|                                          | Diciembre<br>2017 | Diciembre<br>2016 |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| DETALLE                                  | Valor USD         | Valor USD         |
| Inversiones Hotel Colon                  | 78,143            | 78,143            |
| Inversiones Amera-fin                    | 1,392             | 1,392             |
| <b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b> | <b>79,535</b>     | <b>79,535</b>     |

**10 PASIVO CORRIENTE**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Pasivo Corriente se conformaba de la siguiente manera:

|                                                   | Diciembre<br>2017 | Diciembre<br>2016 |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| DETALLE                                           | Valor USD         | Valor USD         |
| Cuentas por pagar proveedores y otras             | 12,661            | 16                |
| Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas | 136,886           | 97,849            |
| Otros pasivos corrientes                          | 4,421             | 9                 |
| <b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>                    | <b>153,967</b>    | <b>97,874</b>     |

**11 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social de la compañía estaba conformado por:

|                                  |                    |                            | Diciembre<br>2017 | Diciembre<br>2016 |
|----------------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Nombre de los Accionistas        | Número de Acciones | Costo de Acción en Dólares | Valor USD         | Valor USD         |
| Unión Comercial Industrial C. A. | 1,895              | 1                          | 1,895             | 1,895             |
| Ivette Pérez Ochoa               | 21                 | 1                          | 21                | 21                |
| Carlos Pérez Ochoa               | 21                 | 1                          | 21                | 21                |
| Mary Pérez Ochoa                 | 21                 | 1                          | 21                | 21                |
| Marco Pérez Ochoa                | 21                 | 1                          | 21                | 21                |
| Martha Ochoa de Pérez            | 21                 | 1                          | 21                | 21                |
| <b>TOTAL CAPITAL SOCIAL</b>      | <b>2,000</b>       |                            | <b>2,000</b>      | <b>2,000</b>      |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**12 PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Patrimonio de la Compañía estaba conformado por:

|                                                   | Diciembre<br>2017 |                | Diciembre<br>2016 |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| CUENTA                                            | Valor<br>USD      | Variación      | Valor<br>USD      |
| Capital social o suscrito                         | 2,000             | 0              | 2,000             |
| Reserva legal                                     | 1,240             | 0              | 1,240             |
| Reserva de Capital                                | 435,954           | -20,949        | 456,903           |
| Superávit revaluación Propiedad, planta y equipos | 0                 | -246,098       | 246,098           |
| Resultado Acumulado por Adopción de NIIFs         | 264,966           |                | 264,966           |
| Resultado del Ejercicio                           | 44,078            | 65,027         | -20,950           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                           | <b>748,238</b>    | <b>202,019</b> | <b>950,257</b>    |

**13 INGRESOS OPERACIONALES**

Se registran las operaciones de las actividades normales de la empresa, según su objeto social:

|                                     | Diciembre 2017 | Diciembre 2016 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| DETALLE                             | Valor USD      | Valor USD      |
| Ingresos por servicios              | 6,700          | 10,698         |
| Otros ingresos (gastos), neto (1)   | 193,645        | 15,629         |
| <b>TOTAL INGRESOS POR SERVICIOS</b> | <b>200,345</b> | <b>26,327</b>  |

(1) Los otros ingresos están conformados de la siguiente manera: dividendos recibidos por inversiones en Hotel Colon US\$ 5,683 , inversión en Amerafin US\$ 636 y por utilidad en venta de un (01) inmueble US\$ 187,326

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**14 GASTOS DE OPERACIÓN**

Incluyen los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la empresa, incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función, a continuación se presentan los gastos de operación:

|                                      | Diciembre 2017 | Diciembre 2016 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| DETALLE                              | Valor USD      | Valor USD      |
| Honorarios Servicios Contables       | 1,910          |                |
| Honorarios Servicios Jurídicos       | 7,180          |                |
| Honorarios Servicios de Auditoria    | 3,375          |                |
| Honorarios Servicios Administrativos | 1,500          |                |
| Honorarios Servicios de Mensajería   | 482            |                |
| Adecuación Oficina                   | 4,959          | 1,225          |
| Mantenimiento y adecuaciones         | 8,798          |                |
| Adecuaciones Bienes Inmuebles        | 18,933         |                |
| Material adecuación Inmuebles        | 6,541          |                |
| Arriendo Oficina                     | 4,208          |                |
| Movilizaciones varios                | 621            |                |
| Servicio de Energía Eléctrica        | 100            | 5              |
| Teléfono, Telex y Fax                | 368            | 330            |
| Servicios Notariales                 | 274            |                |
| Impuestos Municipales                | 35,191         | 8,748          |
| Impuestos SRI                        | 1,388          |                |
| IVA cargado al Gasto                 | 710            | 23             |
| Contribución Súper de Cía.           | 868            | 1,593          |
| Registro Mercantil                   | 50             |                |
| Propiedades, Planta y Equipos        | 24,606         | 26,563         |
| Útiles Suministros-oficina           | 268            | 31             |
| Útiles y suministros de Aseo         | 39             |                |
| Publicidad y Propaganda              | 316            |                |
| Refrigerios varios                   | 281            | 542            |
| Seguridad y vigilancia               | 390            | 1,365          |
| Representación                       | 200            |                |
| Multas e Intereses                   | 5,406          | 1,147          |
| Gastos no Deducibles                 | 7,853          |                |
| Servicios de limpieza                |                | 1,830          |
| Cuotas y alicuotas                   | 9,528          | 3,778          |
| Otros Gastos                         | 137            |                |
| Servicio de Corretaje                | 9,591          |                |
| Retenciones Asumidas                 | 62             |                |
| Servicios Bancarios                  | 134            | 95             |
| <b>TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN</b>     | <b>156,267</b> | <b>47,277</b>  |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS  
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas.

  
Representante Legal

  
Xaviera Eduardo Proaño Araujo  
Contador General

**EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresadas en Dólares de E.U.A.)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

**EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.:** Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, provincia Pichincha, cantón Quito, según escritura del 28 de enero de 1963, e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de enero de 1963, el objeto social de la empresa es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A., y sus subsidiarias (SANCOR S.A. Y UNIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL C.A. UCICA), tienen como objetivo promoción y financiamiento de urbanizaciones, edificios o casas, realizar toda clase de trabajos de arquitectura construcción e ingeniería, así como el ejercicio del comercio, así como celebrar todo clase de actos y contratos, inclusive relativos a bienes raíces. Su centro de operaciones para la realización de los servicios prestados es la ciudad de Quito.

La sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) "Estados Financieros Consolidados y Separados", establecen las circunstancias en las que una entidad debe presentar estados financieros consolidados y los procedimientos para su preparación. La preparación y la presentación de los estados financieros consolidados de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas, será responsabilidad de la sociedad o entidad bajo el control de la Superintendencia de Compañías que cumpla las funciones de controladora, o en su defecto, la que registre al cierre del ejercicio económico del año inmediato anterior el monto más alto de la sumatoria de activos e ingresos totales.

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A. y de las siguientes entidades que conforman el Grupo:

**SANCOR S.A.:** Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 28 de mayo de 1984, inscrita en el Registro Mercantil con el número 791, tomo 115, el 13 de agosto de 1984, el objeto social de la empresa es la promoción y financiamiento de urbanizaciones, edificios o casas, realizar toda clase de trabajos de arquitectura construcción e ingeniería.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES (Continuación):**

La empresa tiene un plazo de duración de 99 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 13 de agosto de 1984, teniendo como forma legal de Sociedad Anónima, contando con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa.

**UNIÓN COMERCIAL INDSUTRIAL C.A. UCICA:** Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, provincia Pichincha, cantón Quito, según escritura del 09 de enero de 1945, e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de enero de 1945, el objeto social es el ejercicio del comercio y de la industria en todo sus aspectos y sin restricción alguna, pero también podrá dedicarse a la agricultura y otros negocios, así como celebrar todo clase de actos y contratos, inclusive relativos a bienes raíces.

Esta consolidación de los estados financieros se realiza para cumplir con lo establecido por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.ICL.DCCP.G.13.009 del 11 de septiembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 96 del 7 de octubre de 2013, donde determinó que además de las compañías que de acuerdo a los parámetros establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera están obligadas a presentar estados financieros consolidados, deben hacerlo también aquellas compañías que consten dentro de los grupos económicos identificados por el Servicio de Rentas Internas

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros consolidados, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Estas Normas requirieron que la Administración efectúe ciertas estimaciones, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros consolidados, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. La Administración consideró que las estimaciones utilizadas, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Las notas que siguen resumen tales políticas y su aplicación.



## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías que contenga comentarios de la Administración de carácter general serán expuestos en el Informe a la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizada en conjunto con el dicho informe.

### **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de **EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A.**, comprenden: los estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2017 Y 2016; y los estados de resultados integral consolidado, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

#### **2.2.1 Moneda de presentación**

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

#### **2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia**

La preparación de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros se describe en las siguientes políticas.

#### **2.2.3 Consolidación**

Subsidiarias: Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que la Compañía tiene control. La Compañía controla una entidad cuando, entre otros, está expuesta, o tenga derechos, a variabilidad de los rendimientos a partir de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar a los rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Compañía. Se dejan de consolidar a partir de la fecha en que cesa dicho control.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

La Compañía utiliza el método de compra para registrar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una sociedad dependiente es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos incurridos y las participaciones emitidas por la Compañía. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de cualquier activo o pasivo como resultado de un acuerdo de contraprestación contingente.

Cuando el pago de cualquier porción de la contraprestación en efectivo es diferido, los montos a pagar en el futuro son descontados a su valor presente a la fecha de la transacción. La tasa de descuento utilizada es la tasa incremental de la deuda de la Compañía, siendo esta tasa similar a la que se obtendría en una deuda de fuentes de financiamiento independientes bajo términos y condiciones comparables. La contraprestación contingente se clasifica ya sea como capital o como un pasivo financiero. Los montos clasificados como pasivo financieros son revaluados posteriormente a valor razonable con los cambios reconocidos en los resultados consolidados.

Los costos relacionados con la adquisición se registran como gasto cuando se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición. La Compañía reconoce cualquier participación no controladora en la adquirida sobre la base de sus valores razonables o por la parte proporcional de la participación no controladora en los activos netos de la adquirida. El exceso de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable en la fecha de adquisición de cualquier participación previa en la adquirida sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como crédito mercantil. Si el total de la contraprestación transferida, el interés minoritario reconocido y las participaciones previamente medidas son menores que el valor razonable de los activos netos de la subsidiaria adquirida, en el caso de una compra inferior al precio del mercado, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

En la consolidación las transacciones entre la Compañía, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre empresas de la Compañía son eliminadas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan. Las políticas contables de las subsidiarias son armonizadas y homologadas cuando ha sido necesario para garantizar la coherencia con las políticas adoptadas por la Compañía.

Cambios en la participación de subsidiarias sin pérdida del control: Las transacciones con la participación no controladora que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones en el capital contable es decir, como transacciones con los accionistas en su condición de tales. La diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y la participación adquirida en el valor en libros de los activos netos de la subsidiaria se registra en el capital contable. Las ganancias o pérdidas de la venta de la participación no controladora también se registran en el capital contable.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

**Venta o disposición de subsidiarias:** Cuando la Compañía deja de tener control, cualquier participación retenida en la entidad es revaluada a su valor razonable, y el cambio en valor en libros es reconocido en los resultados del año. El valor razonable es el valor en libros inicial para propósitos de contabilización subsecuente de la participación retenida en la asociada, negocio conjunto o activo financiero. Cualquier importe previamente reconocido en el resultado integral respecto de dicha entidad se contabiliza como si la Compañía hubiera dispuesto directamente de los activos y pasivos relativos. Esto implica que los importes previamente reconocidos en el resultado integral se reclasificarán al resultado del año.

**Asociadas:** Asociadas son todas aquellas entidades sobre las que la Compañía tiene influencia significativa pero no control o control conjunto, por lo general ésta se da al poseer entre el 20% y 50% de los derechos de voto en la asociada. La inversión de la Compañía en asociadas incluye el crédito mercantil identificado en su adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada. La existencia e impacto de potenciales derechos de voto que actualmente se encuentran ejercitables o convertible son considerados al momento de evaluar si la Compañía controla otra entidad. Adicionalmente, la Compañía evalúa la existencia de control en aquellos casos en los que no cuenta con más de un 50% de derechos de votos, pero tiene la capacidad para dirigir las políticas financieras y operativas. Los costos relacionados con adquisiciones se cargan a los resultados cuando se incurren.

Si la participación en una asociada se reduce pero se mantiene la influencia significativa, solo una porción de los importes previamente reconocidos en el resultado integral se reclasificará a los resultados del año, cuando resulte apropiado. La participación en los resultados de las entidades asociadas se reconoce en el estado de resultados, y la participación en los movimientos en otro resultado integral, posteriores a la adquisición, se reconoce en otro resultado integral.

La Compañía presenta la participación en las utilidades netas de asociadas consideradas vehículos integrales a través de los cuales la Compañía conduce sus operaciones y estrategia, dentro de la utilidad de operación. Los movimientos acumulados posteriores a la adquisición se ajustan contra el valor en libros de la inversión. Cuando la participación en las pérdidas en una asociada equivale o excede a su inversión en la asociada, incluyendo cualquier otra cuenta por cobrar, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos por cuenta de la asociada.

La Compañía evalúa a cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva de que la inversión en la asociada está deteriorada. De ser así, la Compañía calcula el monto del deterioro como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor en libros, y registra el monto en "participación en

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

pérdidas/utilidades de asociadas" reconocidas a través del método de participación en el estado de resultados.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre la Compañía y sus asociadas se eliminan en función de la participación que se tenga sobre ellas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción muestre evidencia que existe deterioro en el activo transferido. Con el fin de asegurar la consistencia con las políticas adoptadas por la Compañía, las políticas contables de las asociadas han sido modificadas. Cuando la Compañía deja de tener influencia significativa sobre una asociada, se reconoce en el estado de resultados cualquier diferencia entre el valor razonable de la inversión retenida, incluyendo cualquier contraprestación recibida de la disposición de parte de la participación y el valor en libros de la inversión.

Acuerdos conjuntos: La Compañía ha aplicado la NIIF 11 para todos sus acuerdos conjuntos. Bajo la NIIF 11 las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican ya sea como una operación conjunta o como un negocio conjunto dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales de cada inversionista. La Compañía ha evaluado la naturaleza de su acuerdo conjunto y ha determinado que se trata de una operación conjunta.

En las operaciones conjuntas cada operador conjunto contabiliza sus activos, pasivos, ingresos y gastos de acuerdo con las proporciones especificadas en el acuerdo contractual. Un acuerdo contractual puede ser un acuerdo conjunto aun cuando no todas sus partes tengan control conjunto del acuerdo.

Los ingresos originados por la operación conjunta por bienes o servicios adquiridos por los Compañía como operador conjunto así como cualquier utilidad no realizada con terceros son eliminados como parte de la consolidación y reflejados en los estados financieros consolidados hasta que los mismos se realizan con terceros

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses, desde el inicio de la inversión.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

### **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente

Atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

La Compañía reconoce el activo financiero cuando se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo derivados de un acuerdo de prestación del servicio cuando tiene el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado servicio.

### **2.5 Inventarios**

Están registrados inicialmente al costo de adquisición, el mismo que incluye todos los costos de compra y otros costos incurridos para dar a las existencias su condición y ubicación actual. Su medición y reconocimiento posterior se realiza al finalizar cada período contable ajustando los inventarios cuyo costo de adquisición sea mayor al valor neto de realización.

### **2.6 Mobiliario y equipo**

Las partidas de mobiliario y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

#### **2.6.1 Medición posterior al reconocimiento inicial**

Después del reconocimiento inicial, mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de mobiliario y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurrir.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

### **2.6.2 Métodos de depreciación y vidas útiles**

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, mobiliario y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Edificios              | 20 años |
| Maquinarias y Equipos  | 10 años |
| Vehículos              | 5 años  |
| Muebles y Enseres      | 10 años |
| Equipos de computación | 3 años  |

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario en el período en que la estimación es revisada y cualquier período futuro afectado.

### **2.6.3 Retiro o venta de mobiliario y equipo**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro posterior de mobiliario y equipo revaluados incluido como costo atribuido, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

## **2.7 Deterioro del valor de los activos financieros**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos financieros a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos 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 ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos financieros a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). 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. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el gasto de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados para obtener el valor presente 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 ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

### **2.8 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.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

### **2.9 Impuesto a la renta**

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

#### **2.9.1 Impuesto a la renta corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación):**

### **2.9.2 Impuesto diferido**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activo por impuestos diferidos con pasivo por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **2.9.3 Impuestos corriente y diferido**

Los impuestos corriente y diferido, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### **2.10 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

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

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

### **2.11 Compañías y partes relacionadas (Pasivo)**

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivos financieros con sus compañías relacionadas al momento del otorgamiento de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se valorizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

### **2.12 Reconocimiento de ingresos y costos**

Los ingresos por la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar, neto de devoluciones y descuentos comerciales.

La Compañía reconoce los ingresos cuando existe evidencia convincente, generalmente ejecutados por acuerdo de venta, que los riesgos y ventajas significativos de la propiedad han sido transferidos al cliente, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y el posible retorno de los bienes puede estimarse de forma fiable.

Si es probable que los descuentos se otorguen y el monto puede ser medido de forma fiable, entonces el descuento se reconoce como una reducción de los ingresos. El momento de la transferencia de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del acuerdo de venta.

Los ingresos ordinarios vienen a ser la entrada bruta de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.13 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo razonable. Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.14 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de vender o consumir en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo, sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

### **2.15 Compensación de saldos y transacciones**

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

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **2.16 Pronunciamientos contables y su aplicación**

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. Actualizada en 2015

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.

### **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.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

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.

### **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.

### **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).



## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

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.

### **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.

Para esto, 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 las PYMES, 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. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

Para el caso de Ecuador, con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a USD\$ 4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a USD\$ 5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Aquellas compañías que cumplan con todas las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas. De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía aplicó NIIF para las PYMES.

### **Organización de la NIIF para las PYMES**

Las NIIF para las PYMES se organizan 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.

### **Mantenimiento de la NIIF para las PYMES**

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB propone 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. A partir del 1 de enero del 2017 entra en vigencia la NIIF para PYMES revisada.

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

### **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

## **2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**

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).

## **3. GESTION DE RIESGO FINANCIERO**

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- ✓ Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por la empresa.
- ✓ Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- ✓ Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

## **4. JUICIOS CRITICOS EN LA APLICACIÓN DE LAS POLITICAS CONTABLES:**

La administración ha evaluado el nivel de influencia que la Compañía tiene de su inversión en SANCOR S.A. y en UNIÓN COMERCIAL INDUSTRIAL C.A. UCICA., ha determinado que tiene influencia significativa aun cuando su tenencia accionaria es del 13.50% y 24.50%, respectivamente, todo ello debido a su representación en el consejo de administración y términos contractuales. Consecuentemente, esta inversión ha sido clasificada como asociada.

## **5. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFOMA**

A la presentación de estos estados financieros no tenemos conocimiento de hechos y eventos que puedan afectar la presentación razonable de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo fueron como sigue:

| Composición de saldos                            | Al 31 de diciembre del |               |
|--------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                  | 2017                   | 2016          |
| Efectivo en caja y bancos                        | 60,804                 | 56,719        |
| <b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b> | <b>60,804</b>          | <b>56,719</b> |

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía tenía efectivo y equivalentes de efectivo, estando conformada por Cajas y Bancos.

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS NO RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar comerciales y otras se conformaban como sigue:

| Composición de saldos                                    |      | Al 31 de diciembre del |               |
|----------------------------------------------------------|------|------------------------|---------------|
|                                                          |      | 2017                   | 2016          |
| Clientes                                                 | (a1) | 15,703                 | 24,313        |
| <b>Total Cuentas por cobrar y otras No Relac. (Neto)</b> |      | <b>15,703</b>          | <b>24,313</b> |

(a1) La compañía no refleja estudio de cuentas por cobrar para deterioro o provisión, se debe establecer condiciones de crédito y políticas de recuperación de cartera, los rubros presentados en las Cuentas por Cobrar Comerciales no relacionadas corresponden a clientes nacionales

**8. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las Otras cuentas y documentos por cobrar se conformaban como sigue:

| Composición de saldos                              | Al 31 de diciembre del |          |
|----------------------------------------------------|------------------------|----------|
|                                                    | 2017                   | 2016     |
| Otras cuentas y Documentos por Cobrar              | 8,253                  | 0        |
| <b>Total Otras cuentas y documentos por cobrar</b> | <b>8,253</b>           | <b>0</b> |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS :**

**Activo y pasivo por impuestos**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de activo y pasivo por impuestos corriente fue como sigue:

| <b>Activo por impuesto Corriente:</b>      | <b>Al 31 de diciembre del</b> |               |
|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------|
|                                            | <b>2017</b>                   | <b>2016</b>   |
| IVA crédito Tributario                     | 9,906                         | 1,035         |
| Retenciones en la Fuente                   | 27,078                        | 21,674        |
| <b>Total Activo por impuesto corriente</b> | <b>36,984</b>                 | <b>22,709</b> |

| <b>Pasivo por impuesto Corriente:</b>      | <b>Al 31 de diciembre del</b> |              |
|--------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
|                                            | <b>2017</b>                   | <b>2016</b>  |
| Impuesto a la renta                        | 5,749                         | 3,321        |
| Retenciones en la fuente e IVA por pagar   | 0                             | 0            |
| <b>Total Pasivo por impuesto corriente</b> | <b>5,749</b>                  | <b>3,321</b> |

**Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción**

Con fecha 29 diciembre del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- ✓ Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- ✓ Exoneración del impuesto a la salida de divisas ISD en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

**Contingencias**

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2011 y 2012, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS: (Continuación)**

**Dividendos**

A partir del año 2010, los dividendos que se distribuyan a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o de menor imposición sobre las utilidades pagadas causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va de 1% al 10% adicional.

**Determinación del anticipo del impuesto a la renta**

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de aplicar la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito de RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto definitivo.

Adicionalmente aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a US\$ 15,000,000, deberán presentar a más del Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Por otra parte, mediante Resolución NAC-DGER-CGC11-00029 del 17 de enero del 2011, se establece que los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y que se encuentran exentas de la aplicación del régimen de precios de transferencia, también deben presentar, en un plazo de un mes posterior a la presentación de su declaración el mencionado Anexo.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS: (Continuación)**

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado entre US\$1,000,000 y US\$3,000,000 si estas operaciones son superiores al 50% del total de sus ingresos. Esta información deberá ser presentada en un plazo no mayor a dos meses desde la fecha de exigibilidad de su declaración.

Mediante Resolución N°NAC-DGERCGC18-00000157 El 30 de marzo del 2018 se expidió el nuevo formulario de impuesto a la renta F-101 para la declaración del impuesto a la renta y presentación de estados financieros.

**Estudio de precios de transferencia**

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 25 de enero del 2013, fue publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas que realiza reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es el anexo y/o informe integral de precios de transferencia, misma que debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo de operaciones, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$ 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$ 6,000,000 dicha reforma entró en vigencia a partir del 25 de enero del 2013.

De acuerdo a la Administración de la Compañía, se analizará este requerimiento y se tomarán las medidas que se consideren necesarias, sin embargo se estima que no existen operaciones con partes relacionadas que puedan afectar el resultado obtenido por la Compañía al cierre del ejercicio, ya que se ha dado cumplimiento al principio de plena competencia.

**Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal**

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal". A continuación un resumen de las principales reformas:

**Reformas al Código Tributario**

Incluye la figura del "Sustituto", el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS: (Continuación)**

**Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno**

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador.

**Impuesto a la renta**

**Ingresos gravados**

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravada con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

**Exenciones**

Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversión es se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

**Deducibilidad de gastos**

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS: (Continuación)**

- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.
- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.
- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

**Utilidad en la enajenación de acciones**

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital.

**Tarifa de impuesto a la renta**

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

**Anticipo de impuesto a la renta**

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS: (Continuación)**

- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

**Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno**

Se incluye Impuestos diferidos.- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

1. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
3. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo
4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**9. IMPUESTOS: (Continuación)**

momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

6. Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y en este Reglamento.

Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y este Reglamento.

**10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos anticipados son como sigue:

| Composición de saldos                       | Al 31 de diciembre del |               |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                             | 2017                   | 2016          |
| Gastos Prepagados                           | 13,100                 | 10,194        |
| <b>Total Gastos pagados por anticipados</b> | <b>13,100</b>          | <b>10,194</b> |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de vehículos, mobiliario y equipo fue como sigue:

| Composición de saldos                            | Al 31 de diciembre del |                        |                  |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                                  | 2017                   | Adiciones<br>o Retiros | 2016             |
| Costo Propiedad, Equipos y Plantas               | 5,351,629              | 2,500,680              | 2,850,949        |
| <b>Total Depreciación acumulada</b>              | <b>(1,598,973)</b>     | <b>(632,115)</b>       | <b>(966,858)</b> |
| <b>Total Propiedad, Equipos y Plantas (NETO)</b> | <b>3,752,656</b>       | <b>1,868,565</b>       | <b>1,884,091</b> |

La compañía EMPRESAS CONSOLIDADAS S.A. y sus subsidiarias, realizaron revaluación de su propiedad, planta y equipo a través de las siguientes actividades: (a) reconocimiento previo de propiedad, planta y equipo de la compañía que están reflejados en los estados de situación financiera de la empresa; (b) diagnóstico de revaluación a los activos no corrientes de la empresa y a su vez midiendo costo beneficio la aplicación del modelo de revaluación a la propiedad, planta y equipo; (c) la evaluación se realizó solamente a los activos como son terrenos y edificios e instalaciones y (d) período de aplicación fue para el ejercicio 2017 al 31/12.

**12. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la cuenta Otros activos no corrientes fue como sigue:

| Composición de saldos                    | Al 31 de diciembre del |               |
|------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                          | 2017                   | 2016          |
| Otros activos no corrientes (1)          | 79,535                 | 79,535        |
| <b>Total Otros activos no corrientes</b> | <b>79,535</b>          | <b>79,535</b> |

(1) Corresponde a inversiones en otras empresas

|                                          | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Inversiones Hotel Colon                  | 78,143        | 78,143        |
| Inversiones Amerafin                     | 1,392         | 1,392         |
| <b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b> | <b>79,535</b> | <b>79,535</b> |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras fue como sigue:

| Composición de saldos                              | Al 31 de diciembre del |              |
|----------------------------------------------------|------------------------|--------------|
|                                                    | 2017                   | 2016         |
| Proveedores Locales                                | 14,439                 | 1,863        |
| <b>Total Cuentas por pagar comerciales y otras</b> | <b>14,439</b>          | <b>1,863</b> |

**14. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de Otras cuentas y documentos por pagar fue como sigue:

| Composición de saldos                             | Al 31 de diciembre del |               |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                   | 2017                   | 2016          |
| Otras cuentas y documentos por pagar              | 29,820                 | 23,096        |
| <b>Total Otras cuentas y documentos por pagar</b> | <b>29,820</b>          | <b>23,096</b> |

**15. OTROS PASIVOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta de otros pasivos corrientes está constituida de la siguiente manera:

| Composición de saldos                 | Al 31 de diciembre del |          |
|---------------------------------------|------------------------|----------|
|                                       | 2017                   | 2016     |
| Otros pasivos corrientes              | 5,618                  | 9        |
| <b>Total Otros pasivos corrientes</b> | <b>5,618</b>           | <b>9</b> |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**16. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS /SOCIOS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta por pagar accionistas /socios está constituida de la siguiente manera:

| Composición de saldos                             | Al 31 de diciembre del |             |
|---------------------------------------------------|------------------------|-------------|
|                                                   | <u>2017</u>            | <u>2016</u> |
| Cuentas por pagar accionistas /socios             | 1.419,482              | 0           |
| <b>Total Cuenta por pagar accionistas /socios</b> | <b>1,419,482</b>       | <b>0</b>    |

**17. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS NO CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 un resumen de beneficios definidos para empleados no corrientes fue como sigue:

| Composición de saldos                             | Al 31 de diciembre del |               |
|---------------------------------------------------|------------------------|---------------|
|                                                   | <u>2017</u>            | <u>2016</u>   |
| Beneficios definidos para empleados no corrientes | 46,640                 | 49,127        |
| <b>Total Beneficios definidos para empleados</b>  | <b>46,640</b>          | <b>49,127</b> |

**18. INSTRUMENTOS 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 significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Compañía para mitigar tales riesgos, si es el caso.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (Continuación) :**

**18.1 Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría de activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

| <b>Cuentas</b>                                | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Efectivo y equivalentes                       | 60,804        | 56,719        |
| Cuentas por cobrar comerciales y Otras (NETO) | 15,703        | 24,313        |
| Otras cuentas y documentos por cobrar         | 8,253         |               |
| <b>Total</b>                                  | <b>84,760</b> | <b>81,032</b> |

**18.2 Riesgo de liquidez**

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectado y real y, conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

|                           | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Activo corriente          | 134,844     | 116,435     |
| Pasivo corriente          | 55,626      | 28,443      |
| <b>Índice de liquidez</b> | <b>2.42</b> | <b>4.09</b> |

**18.3 Riesgo de capital**

La Administración gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha a través de los flujos de las actividades de operación que busca maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los costos y gastos, deuda e inversión de los socios.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**19. PATRIMONIO:**

**Capital asignado al 31 de diciembre del 2017:**

El capital suscrito a la fecha de presente ejercicio está debidamente pagado y registrados en los organismos de control.

**Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue 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.

**Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo:**

Registra para las propiedades, planta y equipo valoradas de acuerdo al modelo de revaluación, el efecto del aumento en el importe en libros sobre la medición basada en el costo. El saldo del Superávit por revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio neto podrá ser transferido directamente a los resultados del ejercicio de acuerdo a la utilización del activo, o al momento de la baja del activo.

**Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF:**

Se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez, conforme establece cada una de las normas.

**Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores:**

Contiene las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los socios o accionistas no han dado un destino definitivo.

**(-) Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores:**

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas o socios.

**Resultado del ejercicio**

Es la variación de los fondos propios de una entidad, producida en determinado período como consecuencia de sus operaciones. Este resultado se determina

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

considerando la diferencia entre los ingresos y los gastos producidos en el período de referencia.

**Participaciones No Controladoras**

Las participaciones no controladoras se medirán en los estados financieros consolidados sobre la base de las participaciones directas e indirectas (a través de subsidiarias) poseídas por la controladora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta de Patrimonio consolidada estaba conformada de la siguiente manera:

| Composición de saldos                                       | <b><u>Al 31 de diciembre del</u></b> |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                                                             | <b><u>2017</u></b>                   | <b><u>2016</u></b> |
| Capital social                                              | 2,000                                | 2,000              |
| Reserva legal                                               | 1,240                                | 1,240              |
| Reserva de Capital                                          | 435,954                              | 456,903            |
| Superávit por revaluación de propiedades, plantas y equipos | 179,318                              | 319,485            |
| Resultados adopción de NIIF                                 | 257,008                              | 257,008            |
| Utilidades acumuladas ejercicios anteriores                 | 21,807                               | 21,025             |
| Pérdidas acumuladas ejercicios anteriores                   | 0                                    | (3,707)            |
| Resultado del ejercicio                                     | 44,265                               | (20,123)           |
| Participaciones No Controladoras                            | <u>1,503,695</u>                     | <u>968,660</u>     |
| <b>Total Patrimonio Consolidado</b>                         | <b>2,445,287</b>                     | <b>2,002,491</b>   |

**20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

Los ingresos de la Compañía provenientes de la prestación de servicio fueron como sigue:

| Composición de saldos              | <b><u>Al 31 de diciembre del</u></b> |                    |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                                    | <b><u>2017</u></b>                   | <b><u>2016</u></b> |
| Ingresos de actividades ordinarias | 148,379                              | 128,148            |
| Otros Ingresos                     | <u>193,645</u>                       | <u>15,629</u>      |
| <b>Total Ingresos</b>              | <b>342,024</b>                       | <b>143,777</b>     |

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR  
LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Continuación)**

**21. GASTOS POR SU NATURALEZA:**

Un resumen de los gastos de operación reportados en los estados financieros fue como sigue:

| <u>Composición de saldos</u>     | <u>Al 31 de diciembre del</u> |                  |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------|
|                                  | <u>2017</u>                   | <u>2016</u>      |
| Gastos operativos                | (290,330)                     | (157,425)        |
| <b>Total Gastos de Operación</b> | <b>(290,330)</b>              | <b>(157,425)</b> |

**22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE  
INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de este informe (10 de Diciembre del 2018) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

**23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados localmente por La Administración de la Compañía y serán presentados a la Junta General Ordinaria de Socios para su aprobación. Se estima que los estados financieros consolidados serán aprobados sin modificaciones.

  
Ivette Pérez Ochoa  
Gerente

  
Xavier Proaño Araujo  
Contador general

