

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros

1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 12 de Julio de 1988, de acuerdo con las leyes de la república del Ecuador y tiene por objeto social realizar actividades de alquiler de bienes inmuebles para vivienda.

2. POLÍTICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

b. Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y se expresan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

e. Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros que se lleven a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

f. Propiedades, planta y equipo, neto

Las propiedades, planta y equipo, se valoran inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

La depreciación se realiza en línea recta en función de la vida útil. Los costos de mantenimiento y reparación menores, se cargan a las operaciones del año.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la siguiente vida útil:

g. Propiedades de inversión, neto

La entidad reconoce como propiedades de inversión a aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se han registrado por efecto de la conversión por primera vez a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, al costo revaluado como costo atribuido y su medición posterior es al costo.

El costo o valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, en base a la vida útil de edificios de 80 años.

Los terrenos sobre los que se encuentran construidos los edificios se presentan por separado ya que tienen una vida útil indefinida y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

h. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

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

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

i. Beneficios a empleados

El pasivo de obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos períodos de servicio. El gasto y la obligación de la entidad de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los períodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y bonificación por desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador.

En el año 2016, la entidad tuvo un empleado en relación de dependencia y el costo de realizar un estudio actuarial es mayor que su beneficio, pero se espera que para el ejercicio económico 2017, realicen el estudio actuarial correspondiente.

j. Participación de empleados en las utilidades

La entidad debe registrar el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta según el código de trabajo.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

k. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta 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. Se lo calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas vigentes de acuerdo a las normativas legales del país aprobadas en la fecha del estado financiero y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio.

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se compensan si y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuesto diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

l. Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la entidad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la entidad.

m. Reserva legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los defectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituyen un gasto para la entidad.

n. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por primera vez

Es el registro del efecto de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la entidad a sus accionistas.

o. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos procedentes de la venta de bienes se reconocen a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se transfieren al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad de tales bienes.

p. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

q. Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas y no vigentes

Al 31 de Diciembre de 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018.
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para periodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017.

3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico 2016, fue de 1.12%

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Bancos	U.S.\$	<u>32,920.02</u>	<u>23,455.62</u>

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Clientes	U.S.\$	6,878.31	6,231.77
Otras cuentas por cobrar		27.36	-
TOTAL	U.S.\$	<u>6,905.67</u>	<u>6,231.77</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2016	31 DICIEMBRE 2015
Crédito tributario del IVA	U.S.\$	2,890.00	5,310.92
Crédito tributario de años anteriores		-	87.94
TOTAL	U.S.\$	<u>2,890.00</u>	<u>5,398.86</u>

El crédito tributario del impuesto a la renta del año 2015 por U.S.\$ 87.94, fue compensado en la conciliación tributaria del año 2016. Ver nota 15.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, planta y equipo, por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Instalaciones	U.S.\$	3,076.51	-	3,076.51
Muebles y enseres		1,020.00	-	1,020.00
Equipos de computación		7,629.00	-	7,629.00
Vehículos		48,464.29	-	48,464.29
Otras propiedades, planta y equipo		4,116.76	-	4,116.76
		64,306.56	-	64,306.56
Menos:				
Depreciación acumulada		28,593.32	7,390.02	35,983.34
Propiedades, planta y equipo, neto	U.S.\$	35,713.24	-7,390.02	28,323.22

Instalaciones, muebles y enseres, vehículos y otras propiedades, planta y equipo se deprecian al 10%, equipos de computación al 33.33%, bajo el método de línea recta.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades de inversión, por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, son como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Terrenos	U.S.\$	751,448.42	-	751,448.42
Edificios		600,507.07	-	600,507.07
		1,351,955.49	-	1,351,955.49
Menos:				
Depreciación acumulada		41,441.11	8,308.20	49,749.31
Propiedades de inversión, neto	U.S.\$	1,310,514.38	-8,308.20	1,302,206.18

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Otras cuentas por pagar	U.S.\$	1,252.64	13.91
Obligaciones con el IESS		81.27	78.01
TOTAL	U.S.\$	1,333.91	91.92

GRATAGE S. A.**Notas a los Estados Financieros, continuación****10. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El movimiento de beneficios a empleados por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Décimatercera remuneración	U.S.\$	30.09	373.84	376.00	32.25
Décimacuarta remuneración		295.00	366.00	366.00	295.00
Vacaciones		-	187.50	187.50	-
Fondo de reserva		-	375.00	375.00	-
TOTAL	U.S.\$	325.09	1,302.34	1,304.50	327.25

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Retención en la fuente del impuesto a la renta	U.S.\$	-	287.24	295.25	8.01
Retención en la fuente del IVA		-	149.92	152.99	3.07
Contribución solidaria a)		-	155.16	155.16	-
Impuesto a la renta por pagar (nota 14)		-	875.44	1,012.53	137.09
TOTAL	U.S.\$	-	1,467.76	1,615.93	148.17

- a) Corresponde a la contribución solidaria sobre la utilidad gravable del año 2015 por U.S.\$ 155.16 que fue considerada como gasto no deducible dentro de la conciliación tributaria del ejercicio fiscal 2016.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO

El movimiento de las partes relacionadas a largo plazo por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

SALDO POR PAGAR

		<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	
<u>LARGO PLAZO</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>PAGOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIA</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
Accionistas U.S.\$	35,108.07	-	660.00	102,909.93	138,678.00

El valor de U.S.\$ 102,909.93 viene de la cuenta Aportes para futura capitalización, debido a que no es probable la finalización de dicho proceso.

Las transacciones con partes relacionadas, se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, ni garantías.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

13. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de los pasivos por impuestos diferidos al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>
Edificios	U.S.\$	<u>110,469.31</u>	<u>112,031.97</u>

La diferencia temporaria del ejercicio económico 2016 es de U.S.\$ 1,562.66

Diferencias temporarias

El comportamiento de las diferencias temporarias anuales desde el inicio de su reconocimiento hasta el 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

	<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 2010	131,535.00
Año 2011	-2,500.00
Año 2012	-7,010.00
Año 2013	-6,868.00
Año 2014	-1,562.37
Año 2015	-1,562.66
Año 2016	<u>-1,562.66</u>
Saldo al 31 de Diciembre de 2016	<u>110,469.31</u>

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, está conformado de la siguiente manera:

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Laura Elizabeth Kronfle Cabrera	4,975	99.50	1.00	4,975.00
Mario Alberto Borges De Prati	25	0.50	1.00	25.00
TOTAL	5,000	100.00		5,000.00

Los accionistas de la entidad son de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las entidades anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de entidades extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-9,023.72	-3,171.72
Más:			
Gastos no deducibles locales		8,445.85	8,343.67
Base imponible		-577.87	5,171.95
Porcentaje de impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		-	1,137.83
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		1,012.53	1,000.73
Impuesto a la renta mínimo causado		1,012.53	1,137.83
Menos:			
Anticipo de impuesto a la renta pagado		787.50	400.66
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		-	225.03
Crédito tributario de años anteriores (nota 6)		87.94	600.08
Impuesto a la renta por pagar (nota 11) / crédito tributario del impuesto a la renta (nota 6)	U.S.\$	137.09	-87.94

Los estados financieros de GRATAGE S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio económico 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

GRATAGE S. A.

Notas a los Estados Financieros

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre de 2016, y la fecha del informe de los auditores externos el 24 de Marzo de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

17. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

GRATAGE S. A., cuenta con un trabajador en relación de dependencia al 31 de Diciembre de 2016.

18. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

19. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.

20. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.