

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2016

Expresado en Dólares de E.U.A.

#### 1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Estefar S.A. (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 8 de agosto de 1989 e inscrita en el registro mercantil el 9 de noviembre de 1989. Tiene como objeto social dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.

**Operaciones.-** La compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se encuentra ubicada en el Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, Lotización Expogranos solar 7, Km. 10.5 Vía a Daule.

**CONSORCIO INTERANDINO, INTERCONSORCIO S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la elaboración de alimentos preparados para animales y fabricación de productos farmacéuticos, químicos y medicinales donde la compañía tiene una participación de 99,80% sobre el capital social

**INCRESA S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles donde la compañía tiene una participación de 99,99% sobre el capital social

**ANDESCORP S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la construcción de viviendas, edificios y conjuntos residenciales donde la compañía tiene una participación de 99,90% sobre el capital social

Al 31 de diciembre del 2016, **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.** mantiene participaciones en el capital de las siguientes compañías subsidiarias:

Otra entidad integrante (OEI):	Controlado ra	No Controlado	Actividad Principal
Increa S.A.	99,99%	0,01%	Alquiler de bien inmueble.
Consortio Interandino, Interconsorcio S.A.	99,80%	0,20%	Elaboracion de alimentos preparados para animales
Andescorp S.A.	99,90%	0,10%	Construccion de viviendas, edificios y conjuntos residenciales

## 2. BASE DE PREPARACION Y PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

**Declaración de cumplimientos.**- Los estados financieros consolidados adjuntos de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS** sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF PYMES (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros consolidados y sus notas son responsabilidad de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**.

**Base de presentación.**- Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía y sus Subsidiarias.

**Base de consolidación.** - La subsidiaria se consolida totalmente a partir de la fecha de la adquisición, que es la fecha en la que **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, obtiene el control, y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en la que tal control cesa. Los estados financieros de la subsidiaria se preparan para el mismo periodo de información que el de la entidad controladora, aplicando políticas contables uniformes.

Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas realizadas que surjan de las transacciones entre **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS** y los dividendos se eliminan totalmente.

Las principales diferencias entre la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF No. 10 y las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados, establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, es que esta Institución de Control, no exige lo siguiente:

- Participaciones no controladoras.**- Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio (es decir, transacciones con los propietarios en su calidad de tales).
- Pérdida de control.**- Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, ésta:
  - (a): Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la entidad que ha dejado de ser subsidiaria del estado de situación financiera consolidado,
  - (b): Cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable y posteriormente contabilizará dicha inversión conservada y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a esta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Ese valor razonable se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF No. 9

(Instrumentos Financieros) o, cuando proceda, como el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, y,

(c): Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora.

**Pronunciamientos contables.-** Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2014. Así mismo la administración de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas para determinar sus posibles impactos en los estados financieros consolidados.

**NIIF 9: Instrumentos Financieros (2014).**- La NIIF 9 reemplaza las guías de la NIC 39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o en una fecha posterior y su adopción anticipada está permitida.

**NIIF 14: Cuentas de Diferimientos para Actividades Reguladas.**- El objetivo de esta norma es mejorar la comparabilidad de la información financiera de las entidades que se dedican a actividades de tarifa regulada. Esta norma será efectiva para los periodos que comiencen el 1 de enero del 2016.

**NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.**- La NIIF No. 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de Ingresos, incluyendo la NIC No. 18: Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC No. 11: Contratos de Construcción y CINIIF No. 13: Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF No. 15 es efectiva para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2017 o en una fecha posterior y su adopción anticipada está permitida.

**Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (modificaciones a la NIC 16: Propiedades, Planta y Equipo y NIC 38: Activos Intangibles).**- Estas modificaciones ofrecen una orientación adicional sobre cómo se deben calcular la depreciación o amortización de la propiedades, planta y equipo y activos intangibles, indicando que los métodos de depreciación o amortización basados en ingresos no se permiten (salvo excepciones muy específicas), por no reflejar el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2016 o en una fecha posterior y su aplicación anticipada está permitida.

**Revelaciones (modificaciones a la NIC 1: Presentación de Estados Financieros).**- Estas modificaciones tienen como objetivo alentar a los preparadores de los estados financieros a centrarse en un enfoque global y evitar un enfoque de lista de verificación aplicando más el juicio al hacer las revelaciones. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales

que comiencen el 1 de enero de 2016 o en una fecha posterior y su aplicación anticipada está permitida.

### 3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, al 31 de diciembre del 2016 para la preparación de los estados financieros consolidados adjunto, se mencionan a continuación:

#### (a) Base de presentación.-

Los estados financieros del Grupo comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2016 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

#### (b) Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-

Las partidas de los estados financieros consolidados adjuntos del Grupo están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América.

#### (c) Efectivo en caja y bancos.-

Corresponde a los saldos bancarios que se encuentran a entera disposición de la compañía.

#### (d) Activos y pasivos financieros.-

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.-** Corresponde a cuentas por cobrar comerciales con sus clientes por las ventas del giro del negocio y otras cuentas por cobrar. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- **Cuentas por pagar.-** Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo, por las negociaciones de compras de materia prima (extracto de levadura de cerveza, caña y pared celular), materiales e insumos utilizados para el proceso productivo y de la recepción de servicios relacionados con la producción o profesionales. Se registran al valor nominal y no generan intereses.

- o **Cuentas por pagar accionistas.**- Corresponden a obligaciones de pago, exigibles a largo plazo, por préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
  - o **Obligación financiera.**- Esta representados a su valor razonable, posteriormente son registrados con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones.
- (e) **Inventarios.-**  
Corresponde al costo de materia prima (extracto de levadura de cerveza, caña y pared celular) material de empaque y suministros, registrados al costo de adquisición.
- (f) **Pagos anticipados.-**  
Constituyen anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios que son liquidados en función a la entrega de la obra o servicio con el soporte de la factura. Los pagos anticipados se devengan durante un periodo no mayor de 12 meses.
- (g) **Propiedad, planta y equipos.-**  
La propiedad, planta y equipos se registran al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables (de aplicar) y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedad, planta y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	<b>AÑOS</b>
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehiculos	5
Equipos de oficina	10
Herramientas	10

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

**(h) Inversiones en acciones.-**

La Inversión en acciones se contabiliza al costo. Una asociada es una entidad sobre la cual el grupo posee influencia significativa.

Según el método de participación, la inversión efectuada en asociada se registra inicialmente en el estado de situación financiera al costo, mas (menos) los cambios de participación sobre los activos netos de la asociada posteriores a la fecha de adquisición

El estado de resultado integral refleja la participación sobre los resultados de las operaciones en las asociadas. Si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la asociada se reconoce su participación sobre cualquiera de estos cambios y los presenta., según corresponda, el estado de cambios de patrimonio.

**(i) Inversiones a largo plazo.-**

Corresponde a pólizas de inversión las cuales están registradas a su costo de adquisición, generan intereses.

**(j) Provisiones.-**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

**(k) Impuestos.-**

**Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

**(l) Beneficios a empleados**

- **Participación trabajadores.-** Es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- **Décimo tercer y cuarto sueldo.-** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- **Vacaciones.-** Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

**(m) Reservas y Resultados Acumulados.-**

- **Reserva legal.-** De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- **Reserva por valuación.-** De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre del 2011, el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación, generado hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferido al patrimonio a la cuenta de resultados acumulados, saldo que solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.
- **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

**(n) Reconocimiento de ingresos.-**

La Compañía reconoce los ingresos cuando se reciben los dividendos en efectivo e intereses por inversiones. La Compañía genera sus ingresos principalmente del rendimiento de sus acciones e inversiones.

(o) **Reconocimiento de costos y gasto.-**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

(p) **Uso de estimaciones.-**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

**4. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES**

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero que no se encuentran en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda de las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Enmienda a la NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Aún no definida

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	2016	2015
Bancos	404.284	1.258.744
	<u>404.284</u>	<u>1.258.744</u>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso, están a libre disposición del grupo.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes locales	302.213	359.261
Otras cuentas por cobrar	36.712	42.853
Empleados	-	1.900
	<u>338.925</u>	<u>404.014</u>
(-) Provisión para cuentas incobrables	(23.616)	(27.811)
	<u><u>315.309</u></u>	<u><u>376.203</u></u>

Durante el año 2016 y 2015, el movimiento de la estimación por deterioro fue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	27.811	24.358
Incremento	2.913	3.453
Bajas	(7.108)	-
Saldo final	<u><u>23.616</u></u>	<u><u>27.811</u></u>

## 7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Materia prima	400.009	77.448
Producto terminado	110.981	561.160
Importación en tránsito	31.022	42.191
Envases y etiquetas	1.559	40.970
Suministros	149	2.117
	<u><u>543.720</u></u>	<u><u>723.886</u></u>

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Saldo al 31/12/2016
Terreno	545.430	-	545.430
Edificios e instalaciones	1.024.484	-	1.024.484
Vehículos	325.070	23.232	348.302
Maquinarias y equipos	265.820	-	265.820
Muebles y enseres	36.898	-	36.898
Equipos de oficina	34.545	163	34.708
Herramientas	6.455	-	6.455
	2.238.702	23.395	2.262.097
Depreciación Acumulada	(536.396)	(103.370)	(639.766)
	<b>1.702.306</b>	<b>(79.975)</b>	<b>1.622.331</b>

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Ventas	Ajustes	Saldo al 31/12/2015
Terreno	545.430	-	-	-	545.430
Edificios e instalaciones	1.024.484	-	-	-	1.024.484
Vehículos	476.048	91.456	(61.198)	(181.236)	325.070
Maquinarias y equipos	265.820	-	-	-	265.820
Muebles y enseres	36.898	-	-	-	36.898
Equipos de oficina	30.538	4.007	-	-	34.545
Herramientas	6.455	-	-	-	6.455
	2.385.673	95.463	(61.198)	(181.236)	2.238.702
Depreciación Acumulada	(620.334)	(125.629)	61.198	148.369	(536.396)
	<b>1.765.339</b>	<b>(30.166)</b>	-	<b>(32.867)</b>	<b>1.702.306</b>

## 9. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de inversiones en acciones consistían en:

Compañía emisora	% de participación		2016	2015
	2016	2015		
Holcim Ecuador S.A.	0,06%	0,06%	63.645	63.645
			<b>63.645</b>	<b>63.645</b>

**Holcim Ecuador S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la fabricación y producción de Clinker, hormigones en general y cualquier otro producto industrial relacionado donde la compañía tiene una participación de 0,06215% sobre el capital social.

## 10. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, saldos de documentos por cobrar consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Guayaquil Doc. #1857 (1)	500.000	-
Banco Guayaquil Doc. #1858 (1)	500.000	-
Banco Guayaquil Doc. #1859 (1)	100.000	-
	<u><b>1.100.000</b></u>	<u><b>-</b></u>

(1) Corresponde a pólizas de inversión, genera intereses trimestrales a una tasa del 8,5% con fecha vencimiento 19/01/2021

## 11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Guayaquil (1)	85.000	-
Intereses por pagar	3.636	-
	<u><b>88.636</b></u>	<u><b>-</b></u>

(1) Corresponde a préstamo por US\$85.000 otorgado en Mayo 25 del 2016 a una tasa de interés anual del 8.85% con fecha vencimiento Mayo 15 del 2017

## 12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, saldos de cuentas por pagar consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	46.604	106.622
Otras cuentas por pagar	8.704	-
Anticipo de clientes	367	389
	<u><b>55.675</b></u>	<u><b>107.011</b></u>

### 13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los beneficios a empleados consistían en:

#### (a) Corto plazo

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IESS por pagar	8.604	6.537
Beneficios sociales	7.488	10.295
Utilidades por pagar	1.032	903
	<u>17.124</u>	<u>17.735</u>

#### (b) Largo plazo

Jubilación patronal	11.180	11.180
	<u>11.180</u>	<u>11.180</u>

### 14. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, saldos de la cuenta por pagar accionistas a largo plazo consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gilberto Burbano	2.528.479	2.751.073
	<u>2.528.479</u>	<u>2.751.073</u>

Corresponde a préstamos para capital de trabajo, no tiene fecha de vencimiento, no generan intereses.

### 15. IMPUESTOS

#### **(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2016</u>	<u>2016</u>
Credito tributario por IVA	73.662	78.015
Retenciones en la fuente	65.384	59.475
Credito por impuesto salida de divisas	1.938	1.938
Anticipo impuesto a la renta	1.465	-
	<u>142.349</u>	<u>139.428</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	2016	2015
Retenciones en la fuente	1.904	38.795
	<u>1.904</u>	<u>38.795</u>

**(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año**

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2016 y 2015:

	2016	2015
Impuesto a la renta	1.131	37.413
	<u>1.131</u>	<u>37.413,00</u>

**(c) Impuesto a la Renta**

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente al Grupo del año 2016 no han sido revisadas por el SRI. La administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas

**16. COSTOS DE VENTAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los costos de ventas consistían en:

	2016	2015
Insumos	655.847	746.791
Sueldos y salarios	62.987	47.417
Beneficio sociales	19.220	16.887
Suministros, herramientas, repuestos	14.111	9.128
Depreciaciones	10.640	15.960
Alimentación	5.691	6.583
Materia prima	5.396	11.924
Mantenimiento y reparaciones	3.385	4.744
Desahucio	1.140	817
Transporte	551	164
Honorarios profesionales	146	5.619
Uniforme	-	1.575
Otros costos indirectos	21.013	11.189
	<u>800.127</u>	<u>878.798</u>

## 17. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciaciones	92.731	126.643
Sueldos y beneficios sociales	64.694	57.831
Movilización	46.678	51.677
Mantenimiento y reparaciones	39.112	84.516
Gastos de representación	33.192	133.976
Impuestos y contribuciones	28.592	16.520
Otros	16.040	21.049
Seguros	11.992	3.855
Otros gastos del personal	3.960	2.475
Provision de cuentas incobrables	2.739	3.453
Alimentación	2.027	2.486
Gastos legales	1.821	885
Desahucio	-	10.363
	<u><u>350.440</u></u>	<u><u>522.591</u></u>

## 18. GASTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos de ventas consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y beneficios sociales	158.016	98.178
Comisiones	51.560	49.183
Movilización	32.618	21.004
Otros	16.672	1.773
	<u><u>268.866</u></u>	<u><u>170.138</u></u>

## 19. OTROS INGRESOS Y/O EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los otros ingresos y/o egresos consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otros ingresos varios	(29.411)	(71.396)
Arriendos	(5.300)	(90.227)
Otros egresos varios	9.605	26.923
	<u><u>(25.106)</u></u>	<u><u>(134.700)</u></u>

## 20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social está conformado por 20.254 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 y US\$ 0,40.

Accionistas	Numero de acciones	%	Valor nominal	Capital
Intercapital Partners S.A.	19.999	98,741%	0,04	799,96
Gilberto Burbano	127	0,627%	0,04	5,08
Teresita Erazo de Burbano	126	0,622%	0,04	5,04
Janet Carranza Herrera	2	0,010%	0,40	0,80
	<b>20.254</b>	<b>100%</b>		<b>811</b>

## 21. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 22. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros del grupo incluyen, las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Grupo. El Grupo cuenta con otros deudores y efectivo que provienen directamente de sus operaciones. El Grupo se encuentra expuesto a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

**Riesgo de mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2016, el Grupo mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja

futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. El Grupo realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**Riesgo de crédito.-** El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. El Grupo realiza sus cobros de crédito por lo que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

**Riesgo de liquidez.-** El Grupo monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo del Grupo son las cobranzas realizadas a sus clientes.

### **23. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.