

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

1. INFORMACIÓN GENERAL

ANDANOR S.A., es una Compañía Anónima, constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es en la ciudad de Atuntaqui en la calle García Moreno 09-20 y 2 de Marzo.

Las principales actividades de la Compañía son es la Compra – Venta y Alquiler de Bienes Inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros individuales han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros individuales han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales.

2.3 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 y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

2.5 Activos no corrientes mantenidos para la venta - Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo.

Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del período de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Despues del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el 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.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20 - 40
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Entidad evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.9 Impuestos - 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 corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos - 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

2.10.1 *Contratos onerosos* - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

2.10.2 *Restructuraciones* - Se reconoce una provisión para restructuración cuando la Entidad tenga un plan formal detallado para efectuar la restructuración, y se haya creado una expectativa real, entre los afectados, respecto a que se llevará a cabo la restructuración, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características a los que se van a ver afectados por el mismo. La provisión para restructuración debe incluir solo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los valores que se produzcan necesariamente por la restructuración; y que no estén asociados con las actividades que continúan en la Compañía.

2.10.3 *Garantías* - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Entidad.

2.11 *Beneficios a empleados*

2.11.1 *Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio* - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en el patrimonio y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.11.2 Participación a trabajadores – La entidad reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.12.1 La entidad como arrendatario - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Entidad para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.13 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

2.13.1 Venta de bienes - Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.13.2 Prestación de servicios - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;
- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,
- Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

2.14 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y 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.

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.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar) y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.16.1 Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son instrumentos financieros mantenidos para negociar o designados a valor razonable en el reconocimiento inicial por la Administración de la Compañía.

Los instrumentos de esta categoría se clasifican como activos corrientes y los cambios en su valor razonable se registran en resultados.

2.16.2 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.16.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar -
Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.16.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.16.5 Baja de un activo financiero—La Entidad da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.17.1 Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Se clasifican como mantenidos para negociar al momento del reconocimiento inicial. Cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación del valor razonable se reconoce en el estado de resultados.

2.17.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva

2.17.3 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17.4 Baja de un pasivo financiero - La entidad da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

2.17.5 *Instrumentos de patrimonio* - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.18 Nuevas normas e interpretaciones aun no Adoptadas

Las nuevas normas o modificaciones a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan desde el 01 de enero de 2014 y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación y presentación de los estados financieros.

NIIF	Título	Comentario	Aplicación Obligatoria
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Sustituye a los requisitos de consolidación de NIC 27	1 de enero 2014
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Sustituye a los requisitos de consolidación de NIC 31	1 de enero 2014
NIIF 12	Desgloses sobre participaciones en otras entidades	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero 2014
NIIF 13	Valor Razonable	Norma única en la que se establece el mecanismo de determinación del FV (Valor Razonable)	1 de enero 2014
NIIF 14	Cuentas de diferimiento de actividades reguladoras	No está cubierta por otra NIIF, la NIIF 14 pretende dar una solución a las entidades que actualmente reconocen activos y pasivos regulatorios de acuerdo con el plan de contabilidad local.	1 de enero 2016
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedente de contratos con clientes	Establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y que monto. Reemplaza las actuales guías y normas para el reconocimiento de actividades ordinarias: NIC 11, NIC 18, CINIIF 13.	1 de enero 2017

2.19 Mejoras a las NIIF (Ciclo 2010 – 2012)

Norma	Modificación
NIIF 2 Pagos basados en acciones	<p>Definición de condición de consolidar Modifica las definiciones de condiciones de consolidación y de mercado, añadiendo también la diferencia entre condiciones de desempeño y de servicio. Estas modificaciones aclaran muy diversas cuestiones sobre de qué forma deben tratarse contablemente distintos tipos de condiciones.</p>
NIIF 3 Combinaciones de negocio (cambios paralelos a NIIF 9, NIC 39 y NIC 37)	<p>Contraprestación contingente en una combinación de negocios La contraprestación contingente clasificada como activo o pasivo debe valorarse a FV (Valor Razonable) en cada cierre contable, independientemente de que sea un instrumento financiero (dentro de NIIF 9 o NIC 39) o un activo o pasivo no financiero, con sus cambios en resultados (cuando ya no está dentro del período de valoración).</p>
NIIF 8 Segmentos Operativos	<p>Agregación de segmentos operativos Deben desglosarse los juicios realizados por la Administración en la aplicación del criterio de agregación de los segmentos operativos.</p> <p>Reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la empresa Esta reconciliación únicamente se dará si el dato de los activos segmentados se facilita regularmente a las autoridades que toman las decisiones.</p>
NIIF 13 Valor Razonable (Bases de conclusión)	<p>Cuentas por Cobrar y pagar a corto plazo Se modifican las bases de conclusiones de la norma para aclarar que la emisión de la NIIF 13 (y cambios paralelos a la NIIF 9 y NIC 39) no supone que estas cuentas por cobrar o pagar a corto plazo que no tiene un tipo de interés establecido no puedan valorarse sin descontar, si dicho efecto es inmaterial.</p>
NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo y NIC 38 Activos Intangibles	<p>Método de Revaluación: ajuste proporcional de la amortización acumulada Aclara que cuando un activo fijo o intangible se lleva por el método de revaluación, el importe total bruto del activo se ajusta de manera consistente con la revaluación del valor en libros, de modo que la amortización acumulada será la diferencia entre el importe bruto y el valor en libros después de la revaluación (después de considerar las perdidas por deterioro si las hay).</p>

A N D A N O R S - -	NIC 24 Desgloses	
	Sobre partes relacionadas	Servicios de alta dirección
	I	Indica que una compañía que facilite a la entidad servicios de gestión o dirección es una parte relacionada, de modo que los importes pagados o a pagar a dicha compañía deben desglosarse.
	A S	B finalizó las mejoras de este ciclo con modificaciones a varias normas. Los cambios son obligatorios para los períodos iniciados a partir del 1 de julio de 2014 y permite la aplicación anticipada, Los aspectos más significativos se detallaron en el cuadro anterior:
2.20 Mejoras a las NIIF (Ciclo 2011 – 2013)		
Norma NIIF 3Combinación de Negocios		Modificación
NIIF 13 Valor Razonable		Alcance de la norma en relación con negocios conjuntos Aclara que la NIIF 3 no es aplicable a la constitución de un acuerdo conjunto en los estados financieros del propio conjunto.
NIC40Propiedades de Inversión		Alcance de la excepción de valoración de portafolios El alcance de esta excepción para medir el valor razonable de grupos de activos y pasivos financieros en base neta, ha sido modificado para aclarar que se incluyen todos los contratos en el alcance de NIC 39 o NIIF 9, incluso aunque no sean activos o pasivos financieros conforme NIC 32.
Agregación de segmentos operativos La modificación aclara que NIC 40 y NIIF 3 son excluyentes y pueden tener que aplicarse ambas normas. Una empresa que adquiere una propiedad de inversión debe determinar si dicha propiedad cumple la definición de propiedades de inversión según la NIC 40 y si la transacción puede considerarse una combinación de negocios.		

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros individuales en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las principales estimaciones que realiza es la determinación de la vida útil de los elementos de propiedad, planta y equipo.

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujos de efectivo puede ser conciliado con las partidas del estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
(En dólares americanos)		
Efectivo y bancos	43.72	1.703,08
Inversiones temporales	-	-
Total	<u>43.72</u>	<u>1703.08</u>

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
(En dólares americanos)		
Clientes	513.58	4.250,00
Reserva para Incobrables	(5.14)	(641,00)
Cuentas Fiscales (IVA)	2.30	0,74
Impuesto a la Renta (Ant Rte. Fte.)	96.44	96.44
Gastos pagados por anticipados	0.60	0.60
Total	<u>510.74</u>	<u>3.706,78</u>

6. Propiedad, planta y equipo

Un detalle de propiedad, planta y equipo se presenta a continuación:

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
(En dólares americanos)		
Costo o valuación	956.585,07	956.585,07
Depreciación acumulada	(56.105,09)	(39.842,84)
Total	<u>900.479,98</u>	<u>916.742,23</u>

ANDANOR S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre de 2016 Expresado en dólares americanos

Continuación...

Clasificación...

Terreno	443.041,25	443.041,25
Edificio	513.543,82	513.543,82
Depreciación acumulada	(56.105,09)	(39.842,84)
Total	<u>900.479,98</u>	<u>916.742,23</u>

7. PATRIMONIO

El valor atribuible a los accionistas de la Entidad se presenta a continuación:

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
(En dólares americanos)		
Capital	214.000,00	214.000,00
Otras Reservas	2.047,36	2.047,36
Utilidades no Distribuidas	23852,52	18.426,21
Pérdidas Acumuladas	(7.338,06)	(7.338,06)
Aportes Futuras Capitalizaciones	-	-
Resultado del Periodo	(21.169,70)	5.426,31
Resultado por NIIF	258.426,23	258.426,23
Resultado ORI	-	-
Total	<u>469.818,35</u>	<u>490.988,05</u>

8. INGRESOS

El detalle de los ingresos se presenta a continuación:

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
(En dólares americanos)		
Ingresos por la venta de bienes	-	-
Ingresos por la prestación de servicios	26.108,90	38.705,35
Total	<u>26.108,90</u>	<u>38.705,35</u>

ANDANOR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2016
Expresado en dólares americanos

9. Gastos

Un resumen de los gastos clasificados por su naturaleza

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
	(En dólares americanos)	
Sueldos y Salarios	12.000,00	1000,00
Aporte a la Seguridad Social	1.458,00	121,50
Beneficios Sociales	1.453,04	113,83
Notarios y Registradores	211,59	-
Suministros, herramientas y materiales	103.14	9,00
Mantenimiento y Reparación		482,50
Provisión Cuentas Incobrables		
Impuestos y contribuciones	5.829,27	5.856,21
Depreciaciones	16.262,25	16.262,25
Servicios Públicos	4.082,94	1.911,99
Otros gastos	5.878,37	728,97
Total	47.278,60	26.486,25

10. Impuesto a la renta

Un detalle de la conciliación tributaria del impuesto a la renta se presenta:

	... Diciembre 31 ...	
	2016	2015
	(En dólares americanos)	
Conciliación tributaria Renta		
Utilidad contable	(21.169,70)	12.219,10
(-) 15% Participación trabajadores		1.832,87
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles locales	5.112,20	4.174,14
(-) Amortización de pérdidas tributarias	-	-
(-) Deducciones especiales	-	-
Utilidad gravable	(16.057,50)	14.560,37
22% Impuesto a la Renta	-	3.203,28
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio	4.873,07	4.959,92
(-) Anticipo pagado	2.376,64	2.400,00
(-) Retenciones de Impuesto a la Renta	1.359,09	2.496,44
(-) Crédito Tributario de Años Anteriores	96,44	-
Impuesto a la Renta por Pagar	1.040,90	96,44

ANDANOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2016

Expresado en dólares americanos

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (09 de marzo de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia en marzo 09 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Entidad, los estados financieros individuales serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a blue-outlined circle. The signature appears to read "Ana Paredes Pita".

Ana Paredes Pita
Contador General