

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en junio del 2015, con el nombre de Ekopark Tres S.A.; su actividad principal es inmobiliaria como: compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios y arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

NOTA 2 - AUTORIZACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, que corresponden estados financieros bajo NIIF para Pymes de la Compañía, han sido emitidos con fecha 05 de enero del 2016 para posteriormente ser autorizados por la Junta General de Accionistas

NOTA 3- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de la NIIF para Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1. Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía constituyen estados financieros separados preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes, requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

3.2Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible cajas chicas, los depósitos a la vista en bancos.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, anticipo proveedores y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos y obligaciones financieras, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se desconocen cuándo se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta principalmente las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos y compañías relacionadas por prestación de servicios profesionales especializados, que tengan por fin identificar, planificar, elaborar o evaluar proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos entregados a trabajadores, proveedores y avances varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

3.4. Terrenos y Maquinaria

Los terrenos y la maquinaria son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Los desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus equipos al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinaria	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable (deterioro).

3.5. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2009 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto a la renta diferido -

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En base a lo determinado en la Sección 35, párrafo 10, la entidad en caso que el cálculo y determinación del impuesto diferido sea costoso o su obtención implique esfuerzos desproporcionados, puede optar por no calcular los mismos. Este punto ha aplicado la entidad; adicionalmente el efecto de su aplicación es poco significativo.

3.6. Provisiones corrientes

En adición la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

3.7. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta del servicio de arriendo de bienes inmuebles, en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de, rebajas y descuentos otorgados.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la transferencia de dominio y entrega de los bienes a los concesionarios y clientes directos, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos, caso contrario serán considerados como ingresos diferidos, hasta que el servicio sea prestado.

La Compañía genera sus ingresos en el arriendo de bienes inmuebles.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Inmuebles y maquinaria: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

NOTA 5 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados inmobiliarios y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

El mercado en que se desenvuelve la empresa tiene como principal competidor, a las empresas que se dedican a la misma actividad de la compañía.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas estrictas de concesión de crédito y seguimiento mensual de la cartera de clientes, permite que esta no se deteriore y tenga adecuados niveles de recuperación de cuentas por cobrar comerciales.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales, sin embargo la empresa se apoya en préstamos de capital de los socios, dirigidas principalmente a la construcción del bien inmueble edificio Ekopar III).

A continuación la composición de los pasivos financieros:

Al 31 de diciembre de 2015	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años	Entre 3 y 5 años
Proveedores	998,460	-	-
Ingresos diferidos	376,048	1,128,144	611,083
	<u>1,374,508</u>	<u>1,128,144</u>	<u>611,083</u>

NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Costo	Al 31 de diciembre del 2015	
	Corriente	No corriente
Efectivo y equivalentes de efectivo	8,577	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Anticipo proveedores	600,020	-
Proyectos en curso	5,104,822	-
Total activos financieros	<u>5,713,419</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Proveedores	998,460	-
Ingresos diferidos	423,055	1,692,220
Total pasivos financieros	<u>1,421,515</u>	<u>1,692,220</u>

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
 (Continuación...)

NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2015</u>	<u>Gastos</u> <u>Administrativos</u>
COMISION EN VENTA S	156,687
HONORARIOS PROFESIONALES	9,270
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES	26,131
DEPRECIACIONES	1,867
SUMINISTROS	66
	<u>194,020</u>

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
Banco Produbanco	8,577
	<u>8,577</u>

NOTA 9 – ANTICIPO PROVEEDORES

Los anticipos proveedores se componen de fondos entregados a la compañía Ekron, para la construcción del bien inmueble denominado Torre 3, el detalle de los desembolsos al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

Mes	Beneficiario	Valor
Noviembre	Ekron Construcciones	500,020
Diciembre	Ekron Construcciones	100,000
		<u>600,020</u>

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
 (Continuación...)

NOTA 10 - IMPUESTOS ANTICIPADOS Y POR PAGAR

El saldo de los impuestos anticipados e impuestos por pagar, comprenden:

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>del 2015</u>
Impuestos anticipados	
Retenciones en fuente	169,240
Retenciones IVA	39,559
IVA cobrado	<u>523,238</u>
	732,037
Impuestos por pagar	
Retenciones IVA	360
Retenciones en Fuente	<u>2,744</u>
	<u>3,104</u>

NOTA 11 – PROYECTOS EN CURSO

Corresponde a construcción de proyecto denominado Ekopark Torre 3, la cual será arrendada a la empresa Otecel S.A. (Ver Nota 14).

Los costos de construcción, incluyen básicamente los desembolsos para la compra de materiales, servicios de transporte, servicios de mano de obra, arriendo de equipos y otros desembolsos necesarios para el desarrollo del proyecto, a cargo de la empresa Ekron Construcciones S.A.

El proyecto será activado como Instalaciones de la compañía, una vez que se entregue a la empresa Arrendataria para su uso. (Ver Nota 14)

NOTA 12 – TERRENOS Y MAQUINARIA

El terreno y la maquinaria al 31 de diciembre del 2015, se compone de:

<u>Descripción</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo 31 de</u> <u>diciembre 2015</u>	<u>Tasa anual</u> <u>depreciación</u>
Terrenos	3,225,036	3,225,036	10%
Maquinaria	80,000	80,000	
Total Costo	<u>3,305,036</u>	<u>3,305,036</u>	
(-)Depreciación acumulada	- 1,867	- 1,867	
TOTAL	<u>3,303,169</u>	<u>3,303,169</u>	

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 13 – PROVEEDORES

El saldo de los proveedores se detalla a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2015</u>
Ekron Construcciones S.A., (Ver Nota 11)	984,617
Astec Asesoría Técnica	12,763
Idrian Estrella S.	1,080
	<u>998,460</u>

NOTA 14 – INGRESOS DIFERIDOS

Los ingresos diferidos constituyen ingresos generados por arriendos cobrados por anticipado a la empresa Otecel S.A., de acuerdo a contrato de arriendo suscrito el 01 de septiembre del 2015 con una vigencia de 7 años, constados a partir de la fecha de entrega del bien inmueble que será en mayo del 2016: por dicho bien, se pagará un canon mensual de US\$ 156.687,00 más IVA, donde se ira devengando el valor anticipado en 60 meses.

El contrato de arrendamiento incluye el bien inmueble denominado Torre Tres que consta de siete pisos de oficinas, un piso de terraza, un salón comunal, cinco pisos de subsuelos, y bodegas.

El bien inmueble aún en construcción (Ver Nota 11), será activado una vez se entregue para su uso al beneficiario, que de acuerdo a contrato descrito será en mayo del 2016

El detalle de arriendos anticipados es el siguiente:

Fecha	No. Cuota	Valor
13/10/2015	Inicial	1,410,183
20/10/2015	1/6	235,031
11/11/2015	2/6	235,031
04/12/2015	3/6	235,031
		<u>2,115,275</u>

EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
 (Continuación...)

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2015

Pérdida del año	(193,250)
Más - Gastos no deducibles	<u>-</u>
	<u>-</u>
Base tributaria	<u>-</u>
Saldo utilidad Gravable	-
Tasa impositiva	22%
Impuesto a la renta calculado	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(169,240)
(-) Credito tributario años anteriores	<u>-</u>
Subtotal saldo a favor	<u>(169,240)</u>

NOTA 16 - CAPITAL SOCIAL

El 22 de junio del 2015, se constituyó mediante escritura pública la compañía Ekopark Tres S.A. Las participaciones se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2015 comprende 3.225.036 participaciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 17 - RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

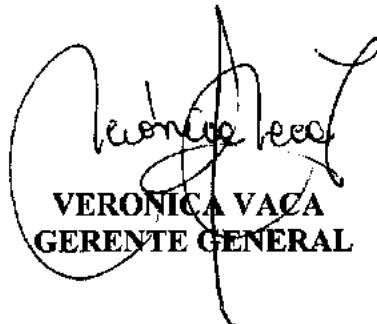
EKOPARK TRES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 18 - ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Las condiciones económicas de los últimos dos años en el país, han venido experimentando fuertes deterioros, los cuales se han incrementado considerablemente durante el año 2015. Este deterioro reflejado, fundamentalmente en la iliquidez de los mercados financieros nacionales, la disminución de los precios del barril de petróleo, la restricción a las importaciones y el incremento arancelario , sobretasas y salvaguardas, ha afectado fuertemente la capacidad productiva de los principales sectores del país, condiciones que determinaron, entre otras, una importante reducción al circulante en la económica, el incremento del desempleo, la disminución de la capacidad productiva y de consumo

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.



VERONICA VACA
GERENTE GENERAL



IDRIAN ESTRELLA
CONTADOR