

**MABIMPORT S.A.**

Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016

**1. Información general**

Mabimport S.A es una compañía cuya actividad principal es la de Construcción de Viviendas en el cantón San Clemente de la provincia de Manabí. Su oficina se encuentra ubicada en la ciudadela la Garzota tercera etapa Mz. 80 v-15-16 de la ciudad de Guayaquil.

**ESTADOS FINANCIEROS:**

**MABIMPORT S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**DOLARES (US)**

|                                 | NOTAS | 2016<br>U.S. \$ | 2015<br>U.S. \$ |                                  | NOTAS | 2.016<br>U.S. \$ | 2.015<br>U.S. \$ |
|---------------------------------|-------|-----------------|-----------------|----------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>         |       |                 |                 | <b>PASIVO CORRIENTE 7</b>        |       |                  |                  |
| Disponible                      |       | 30.210          | 3.832           | Proveedores                      |       | 17.063           | 10.747           |
| Cuentas por cobrar Ctes i       | 4     | 14.175          | 1.491           | Obligaciones Financieras         |       | 58.552           | 61.202           |
| Inventarios                     | 5     | 275.755         | 430.113         | Préstamos Accionistas y Relacio  |       | 48.066           | 84.759           |
| Otros Activos Corrientes        | 4     | 94.213          | 103.086         | Impuesto a la Renta por Pagar    |       | -                | 5.382            |
| <b>Total Activo Corriente</b>   |       | <b>414.353</b>  | <b>538.521</b>  | Participación trabajadores       |       | 463              | 1.085            |
|                                 |       |                 |                 | Otros Pasivos Corrientes         |       | 59.486           | 64.633           |
|                                 |       |                 |                 | <b>Total Pasivo Corriente</b>    |       | <b>183.630</b>   | <b>227.807</b>   |
| <b>PROPIEDAD PLANTA Y E 6</b>   |       |                 |                 | <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>       |       |                  |                  |
| Terrenos                        |       | -               | -               | Obligaciones Financieras         |       | 74.293           | 11.074           |
| Muebles y Enseres               |       | 705             | 705             | Obligaciones con Accionistas     |       | 200.000          | 200.000          |
| Instalaciones y Maquinarias     |       | 154.679         | -               | <b>Total Pasivo No Corriente</b> |       | <b>274.293</b>   | <b>211.074</b>   |
| Equipos de Computación          |       | 3.938           | 3.938           |                                  |       |                  |                  |
| Vehículos                       |       | 87.160          | 87.160          | <b>PATRIMONIO 8</b>              |       |                  |                  |
| Depreciación Acumulada          |       | -78.385         | -69.538         | Capital Suscrito                 |       | 90.000           | 90.000           |
| <b>Total Activo Fijo</b>        |       | <b>168.097</b>  | <b>22.265</b>   | Aportes Fut. Capitalización      |       | 243.751          | 243.751          |
|                                 |       |                 |                 | Reserva Legal                    |       | 927              | 851              |
| <b>PROPIEDADES DE INVERSION</b> |       |                 |                 | Utilidades Ejercicio Anterior    |       | 122.331          | 121.641          |
| Terreno                         |       | -               | -               | Pérdidas Ej. Anteriores          |       | -135.104         | -135.104         |
| Casa                            |       | 200.000         | 200.000         | Resultado del Ejercicio          |       | 2.622            | 767              |
| <b>Total Propiedades de Inv</b> |       | <b>200.000</b>  | <b>200.000</b>  | <b>Total Patrimonio</b>          |       | <b>324.527</b>   | <b>321.905</b>   |
|                                 |       |                 |                 |                                  |       |                  |                  |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>             |       | <b>782.450</b>  | <b>760.787</b>  | <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |       | <b>782.450</b>   | <b>760.787</b>   |

**MABIMPORT S.A.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL Y GANANCIAS ACUMULADAS**  
**PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE 2016**

|  | NOTAS <sup>¶</sup> | 2016<br>U.S. \$   | 2015<br>U.S. \$   |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ventas de Productos y Servicios            | ¶ 3                | 462.989,25        | 757.861,88        |
| Ingresos por Actividades Ordinarias        |                    | -                 | -                 |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>                      |                    | <b>462.989,25</b> | <b>757.861,88</b> |
| Costo de Ventas y Producción               | ¶                  | -369.563,01       | -596.027,32       |
| <b>GANANCIA BRUTA</b>                      |                    | <b>93.426,24</b>  | <b>161.834,56</b> |
| <b>OTROS INGRESOS</b>                      |                    |                   |                   |
| Otros Ingresos                             |                    | 0,19              | -                 |
| <b>GASTOS</b>                              |                    |                   |                   |
| Gastos de Administración                   |                    | -140.893,66       | -143.602,49       |
| Gastos Financieros                         |                    | -10.867,85        | -10.998,73        |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO OPERACIONAL</b> |                    | <b>-58.335,08</b> | <b>7.233,34</b>   |
| Ingresos No Operacionales                  |                    | 61.419,39         | -                 |
| <b>UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES</b>     |                    | <b>3.084,31</b>   | <b>7.233,34</b>   |
| 15% Participación Trabajadores             | ¶                  | -462,65           | -1.085,00         |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>         |                    | <b>2.621,66</b>   | <b>6.148,34</b>   |
| Impuesto a la Renta                        |                    | -                 | -5.381,83         |
| <b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>          |                    | <b>2.621,66</b>   | <b>766,51</b>     |

**MABIMPORT S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOS**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|  | Año terminado el<br>31 de Diciembre de |          |
|--|--|----------|
|  | 2016                                   | 2015     |
| Flujos de Efectivo por actividades de operación                  |  |          |
| Resultado del Ejercicio  | 3.084                                  | 7.233    |
| <u>Ajustes por Partidas distintas al Efectivo</u>                |  |          |
| Ingresos Varios  |  |          |
| Depreciación Activos Fijos                                       | 8.847                                  | 7.908    |
| Ajuste por pago de Participación Trabajadores                    | -1.085                                 | -        |
| Ajuste por pago Impuesto a la Renta                              | -5.382                                 | -5.794   |
| Total cargos que no representaron movimiento de efectivo         | 5.464                                  | 9.347    |
| Cambios en Activos y Pasivos                                     |  |          |
| Cuentas y documentos por cobrar                                  | -12.685                                | 67.879   |
| Otras Cuentas por Cobrar   | 24.911                                 | 48.365   |
| Inventarios  | 154.358                                | -50.051  |
| Otros Activos  | -16.038                                | 3.744    |
| Cuentas y documentos por Pagar                                   | 6.316                                  | -4.802   |
| Otras Cuentas por Pagar  | -4.661                                 | 1.553    |
| Beneficios Sociales  | -3.207                                 | 8.056    |
| Anticipos Clientes   | 6.282                                  | 29.359   |
| Otros Pasivos  | -3.560                                 | -10.500  |
| Efectivo Neto provisto por las actividades de operación          | 157.181                                | 102.951  |
| Flujo de Efectivo de las actividades de inversión                |  |          |
| Importes Procedentes en la venta de propiedades, planta y equipo | -                                      | -        |
| Adiciones Netas de propiedades, planta y equipo                  | -154.679                               | -202.679 |
| Activos Financieros mantenidos hasta el vencimientos             |  |          |
| Efectivo neto en actividades de inversión                        | -154.679                               | -202.679 |
| Flujo de Efectivo en Actividades de Financiamiento               |  |          |
| Préstamos Accionistas  | -36.693                                | 159.216  |
| Pretamos Financieros   | 60.569                                 | -62.467  |
| Otras entradas y salidas de dinero                               | -                                      | -        |
| Efectivo neto en actividades de financiamiento                   | 23.876                                 | 96.750   |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo              | 26.378                                 | -2.978   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo        | 3.832                                  | 6.810    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo         | 30.210                                 | 3.832    |

**MABIMPORT S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2016**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|   | Capital social   | Aportes<br>Fut. Capit. | Reserva<br>Legal | Utilidades<br>Ej. Anterior | Pérdidas<br>Ej. Anteriores | Resultado<br>Pste. Ejercicio | Total             |
|---|------------------|------------------------|------------------|----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------|
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>                                | <b>90.000,00</b> | <b>243.751,08</b>      | <b>850,52</b>    | <b>121.640,98</b>          | <b>-37.221,32</b>          | <b>-97.882,58</b>            | <b>321.138,68</b> |
| Aporte de Accionista  | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Dividendos por Pagar  | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Reserva Legal   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Resultado Ejercicio Anterior  | -                | -                      | -                | -                          | -97.882,58                 | 97.882,58                    | -                 |
| Otros Cambios   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Participación Trabajadores  | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Impuesto a la Renta   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Resultado del Ejercicio   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | 766,51                       | 766,51            |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>                                | <b>90.000,00</b> | <b>243.751,08</b>      | <b>850,52</b>    | <b>121.640,98</b>          | <b>-135.103,90</b>         | <b>766,51</b>                | <b>321.905,19</b> |
| Aporte de Accionista  | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Dividendos por Pagar  | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Reserva Legal   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Resultado Ejercicio Anterior  | -                | -                      | 76,65            | 689,86                     | -                          | -766,51                      | -                 |
| Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Otros Cambios   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Impuesto a la Renta   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Participación Trabajadores  | -                | -                      | -                | -                          | -                          | -                            | -                 |
| Resultado del Ejercicio   | -                | -                      | -                | -                          | -                          | 2.621,66                     | 2.621,66          |
| <b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>                                | <b>90.000,00</b> | <b>243.751,08</b>      | <b>927,17</b>    | <b>122.330,84</b>          | <b>-135.103,90</b>         | <b>2.621,66</b>              | <b>324.526,85</b> |

## 2. Bases de elaboración y políticas contables

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Están presentados con la unidad monetaria dólar norteamericano (\$) moneda que rige en nuestro país Ecuador.

### *Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias*

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de casas, se reconocen cuando se entregan los bienes. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno ecuatoriano.

### *Costos por préstamos*

Los costos financieros por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

### *Propiedades, planta y equipo*

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan los siguientes porcentajes anuales:

Maquinarias al 10%

Vehículos el 20%,

Muebles y equipos el 10%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

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

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

#### *Inventarios*

La línea de inventarios obedece a la construcción de casas en procesos del proyecto inmobiliario que se está realizando en el cantón Sucre de la provincia de Manabí. Los desembolsos de los componentes de las unidades inmobiliarias se registran como inventarios según el costo de adquisición.

#### *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*

La mayoría de las ventas se realizan al contado, con excepciones y con condiciones de crédito a corto plazo sin intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, de existir, se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

#### *Acreedores comerciales*

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

### *Beneficios a los empleados*

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno ecuatoriano.

### **3.. Ingresos de actividades ordinarias**

|                              | 2016       | 2015       |
|------------------------------|------------|------------|
|                              | \$         | \$         |
| Ventas de bienes y servicios | 462.989.25 | 757.861.88 |

Los ingresos obedecen a la venta de casas del proyecto inmobiliario, venta de un terreno y servicios de alquiler de una maquinaria.

### **4.-+ Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

|                          | 2016      | 2015       |
|--------------------------|-----------|------------|
|                          | \$        | \$         |
| Deudores Comerciales     | 14.175.25 | 1.490.58   |
| Otras Cuentas por Cobrar | 94.212.53 | 103.086.31 |

El valor de la cuenta por cobrar clientes corresponde a la diferencia entre el valor de venta de las casas y su valor cancelado. Otras cuentas por Cobrar obedecen principalmente a anticipos entregados a proveedores.

### **5. Inventarios**

|                       | 2016       | 2015       |
|-----------------------|------------|------------|
|                       | \$         | \$         |
| Obras en Construcción | 275.754.94 | 272.212.40 |
| Terreno para la Venta | 0.00       | 157.900.19 |

El inventario de Obras en Construcción registra todos los desembolsos incurridos para el levantamiento del proyecto inmobiliario pendiente de venderse.

## 8. Patrimonio

|                                  | 2016        | 2015        |
|----------------------------------|-------------|-------------|
|                                  | \$          | \$          |
| Capital Suscrito                 | 90.000      | 90.000,00   |
| Aportes Futura Capitalización    | 243.751,08  | 243.751,08  |
| Reserva Legal                    | 927.17      | 850,52      |
| Resultados Ejercicios Anteriores | 122.330,84  | 121.640,98  |
| Pérdidas Ejercicios Anteriores   | -135.103,90 | -135.103,90 |
| Resultados del Ejercicio         | 2.621.66    | 766.51      |

El resultado del ejercicio 2016, obedece a que se vendió solo tres casas en el año debido al terremoto cuyo epicentro se registró en Manabí esto ocasionó que se estancara las ventas en el sector inmobiliario.

### Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta de Accionistas el 15 de marzo de 2017.

  
Carlos Barberán Torres  
GERENTE

  
Ing. Jenny Bernal Pinos  
CONTADORA