



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

## **MEGATRADING S.A.**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS  
FINANCIEROS AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS  
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

### **CONTENIDO**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO**  
**RESULTADO INTEGRAL**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**





**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16.**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de MEGATRADING S.A.:

### **Opinión con salvedades**

He auditado los estados financieros que se adjuntan de MEGATRADING S.A. que comprenden el Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes Estados del resultado integral, de Cambios en el patrimonio y de Flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas Notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el siguiente párrafo, *bases para calificar la opinión*, los estados financieros adjuntos, descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MEGATRADING S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Bases para calificar la opinión**

Al 31 de diciembre del 2016, como se explica en la Nota 8 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos no terminados de conciliar en las Cuentas contables: Cuentas por Cobrar y Cuentas por Pagar a compañías relacionadas por US\$ 426,402 y US\$ 648,879 respectivamente.- A la misma fecha, como se describe en la Nota 9 en las cuentas contables Costo de Obras en Proceso con un saldo de US\$ 206,056 y en la Nota 12, la cuenta Anticipos de clientes- Promitentes compradores con un saldo de US\$338,717. Cuentas en que se registraron durante el año 2016 ajustes y reclasificaciones, cuya documentación de soporte no estaba disponible. A la fecha del presente informe, la Administración de la compañía continuaba con el proceso de análisis y conciliación de las referidas Cuentas por Cobrar y por Pagar a las compañías relacionadas. Por lo expuesto al 31 de diciembre del 2016, no fue posible determinar la razonabilidad de los saldos de las citadas cuentas, ni de las referidas transacciones, ni de los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos





**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16  
GUAYAQUIL - ECUADOR

### **Fundamentos de la Opinión**

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy auditor independiente de MEGATRADING S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

### **Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los referidos Estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente





**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.





**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

### **Énfasis de asunto**

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2016, fue contratada el 18 de noviembre del 2016.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por la administración el 8 de septiembre del 2017 por atrasos en el período de transición, originados al reestructurar la Administración de la Compañía, el departamento de Contabilidad e implementar mejoras en el sistema contable.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2016, de MEGATRADING S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución *No NAC-DCERCGC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos*, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015

**Eugenio Rodríguez Mite**  
ING. COM.  
Registro No. 200 RNAE  
Cel 0999 87 85 36

**Guayaquil, octubre 12 de 2017**



**MEGATRADING S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	<u>NOTAS</u>	Al 31 de Diciembre del 2016	Al 31 de Diciembre del 2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	7	8,970	22,258
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	8	426,402	316,134
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	8	1,186,721	0
ANTICIPO A PROVEEDORES		0	13,771
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	9	206,056	268,091
OTROS ACTIVOS		10,925	0
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>1,839,074</u>	<u>620,254</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS	10	613,579	494,044
VEHICULO		50,869	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	8	0	2,373,443
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>664,448</u>	<u>2,867,487</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>2,503,522</u>	<u>3,487,741</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	11	295,228	434,734
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES		3,877	12,865
ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	12	338,717	168,041
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	8	648,879	638,047
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	13	19,390	10,537
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	14	89,880	61,891
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR		15,288	19,443
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>1,411,259</u>	<u>1,345,560</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	11	0	15,311
OTROS PASIVOS		4,084	4,084
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>1,415,343</u>	<u>1,364,955</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
CAPITAL SOCIAL	16	1,600	1,600
RESERVA LEGAL	17	2,966	2,966
RESERVA DE CAPITAL		10,418	10,418
RESULTADOS ACUMULADOS DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	18	187,530	187,530
RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES	18	848,015	1,906,594
UTILIDAD DEL EJERCICIO		37,630	13,678
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>1,088,179</u>	<u>2,122,786</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>2,503,522</u>	<u>3,487,741</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
**ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.**  
 Representante Legal

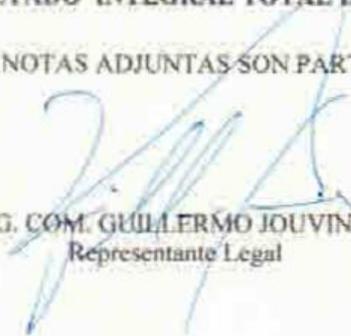
  
**ING. PILAR ORTIZ PINELA**  
 Contador Ruc # 0913044376001



**MEGATRADING S.A.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	<u>NOTAS</u>	<u>Ejercicio 2016</u>	<u>Ejercicio 2015</u>
<b>ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS</b>			
<b>INGRESOS</b>			
VENTAS DE TERRENOS		177.000	0
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		0	47.339
OTROS INGRESOS		7.046	123.026
<b>TOTAL INGRESOS</b>	19	<u>184.046</u>	<u>170.365</u>
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACION</b>			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(116.728)	(119.709)
GASTOS FINANCIEROS		(640)	(3.274)
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DE operaci3n</b>	20	<u>117.368</u>	<u>122.983</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES</b>		66.678	47.382
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	13	(10.002)	(7.107)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		56.677	40.274
IMPUESTO A LA RENTA	13	(19.026)	(26.596)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u>37.650</u>	<u>13.678</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>		0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>		<u>37.650</u>	<u>13.678</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA  
 Contador Ruc # 0913044376001

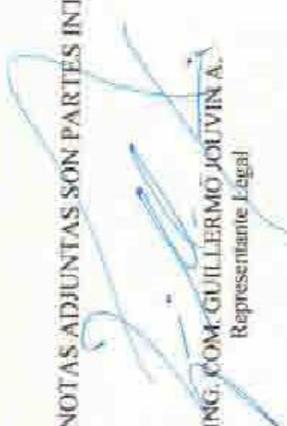


**MEGATRADING S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

	<b>1.600</b>	<b>2.966</b>	<b>10.418</b>	<b>1.906.594</b>	<b>187.530</b>	<b>13.678</b>	<b>2.122.786</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>							
TRANSFERENCIAS UTILIDAD 2015				13.678		(13.678)	
PROVISION POR DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR EN VENTA DE ACCIONES				(1.186.721)			(1.186.721)
AJUSTE POR DETERMINACION DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL				114.464			114.464
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO 2016</b>						<b>37.650</b>	<b>37.650</b>
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>1.600</b>	<b>2.966</b>	<b>10.418</b>	<b>848.015</b>	<b>187.530</b>	<b>37.650</b>	<b>1.088.179</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTES INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
ING. COM. GUILLERMO JOUVEN A.  
Representante Legal

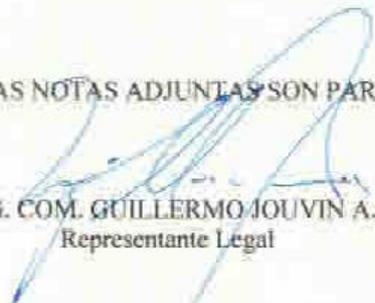
  
ING. PINAR ORTIZ PINELA  
Contador Ruc #0913044376001



**MEGATRADING S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	<u>Ejercicio 2016</u>	<u>Ejercicio 2015</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN</b>		
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	178.976	618.787
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(94.882)	(18.466)
EFFECTIVO PAGADO A EMPLEADOS	(14.159)	(40.544)
TRANSFERENCIA DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES	232.711	412.895
COMPRADORES NETO DE COSTOS DE OBRAS	0	234.765
INVERSION EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO	(640)	(3.275)
GASTOS FINANCIEROS	(10.173)	(28.449)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	291.833	1.175.713
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>291.833</u>	<u>1.175.713</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN</b>		
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
ADQUISICIÓN DE VEHICULO	(50.868)	0
PROPIEDAD DE INVERSIÓN	0	232.420
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(50.868)</u>	<u>232.420</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN</b>		
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0	(236.000)
OTROS PASIVOS, PAGO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	(154.817)	(528.122)
DECREMENTO EN COMPAÑIAS RELACIONADAS, NETO	(99.436)	(630.304)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(254.253)</u>	<u>(1.394.426)</u>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:</b>		
<b>(DISMINUCION) AUMENTO NETO DURANTE EL AÑO</b>	<u>(13.288)</u>	<u>13.707</u>
SALDO AL INICIO DEL AÑO	22.258	8.551
<b>SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 7)</b>	<u>8.970</u>	<u>22.258</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA  
 Contador Ruc # 0913044376001



**MEGATRADING S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**  
**(continuación)**

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b><i>CÓNCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</i></b>		
UTILIDAD DEL PERIODO ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	66.678	47.381
<b>AJUSTES – GASTOS NO DESEMBOLSADOS AL CIERRE DEL AÑO</b>		
GASTO POR DEPRECIACIÓN	0	7.538
PROVISIÓN-PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	(10.002)	(7.107)
PROVISIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO	(19.390)	(10.537)
AJUSTES POR DETERMINACIÓN DEL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL	(5.070)	0
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA</b>	<b>32.216</b>	<b>37.275</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
(INCREMENTO) DISMINUCION EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0	448.422
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	13.771	44.322
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN INVERSION CERT.DEPOSITO	0	234.765
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS	(10.926)	8.020
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN COSTO DE OBRAS EN PROCESO	62.035	315.120
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	(8.988)	7.167
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN ANTICIPOS DE CLIENTES – PRÓMITENTES COMPRADORES	170.676	97.775
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR	9.217	(12.390)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	(4.157)	(3.543)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PASIVOS	27.989	(1.220)
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>291.833</b>	<b>1.175.713</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
 ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
 Representante Legal

  
 ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA  
 Contador - Ruc # 0913044376001



## **MEGATRADING S.A**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)**

---

#### **1. OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA**

MEGATRADING S.A. se constituyó el 12 de septiembre de 1996 con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento, promoción y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales y otras actividades de conformidad con las leyes nacionales. Su principal accionista es el Ing. José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, con el 95% de participación accionaria. - Las operaciones actuales de MEGATRADING S.A. comprenden principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas en terrenos de terceros y de partes relacionadas, previo formal acuerdo.

MEGATRADING S.A. tiene el RUC No 0991367047001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 75901 asignado por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados y emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 8 de Septiembre del 2017.

#### **2. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados. Los presentes estados financieros separados de MEGATRADING S.A. constituyen estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF 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 cumplimiento de las NIIF, MEGATRADING S.A. también prepara estados financieros consolidados con el Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos de Inmuebles Villamarina, considerado entidad de propósito específico y las Compañías Subsidiarias descritas en la nota 10 de éstos Estados financieros, dado que la Compañía ejerce el poder de gobernar y controlar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de MEGATRADING S.A. y los de cada fideicomiso y los de las referidas subsidiarias son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto; los estados financieros separados reflejan la actividad individual de MEGATRADING S.A., sin incluir los efectos de la Consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos Villamarina y las referidas Subsidiarias

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.



## MEGATRADING S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

## 2. BASES DE PREPARACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS (continuación)

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

Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme en el período anterior.

**2.2 Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto las cuentas y documentos por cobrar medidos al costo amortizado,** tal como se explica en las políticas contables descritas más adelante.- El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.- El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración o medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados.

## 3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2016.

### 3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de hasta 90 días plazo de la fecha de origen, de alta liquidez y mínimo riesgo, incluye los sobregiros bancarios.

### 3.2 Activos y pasivos financieros

#### 3.2.1 Clasificación de los instrumentos financieros.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta.- 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 2016 y del 2015 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas 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.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

#### **3.2.2 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 cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**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 sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior**

- a. **Préstamos y cuentas por cobrar:** 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 cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Estas cuentas se registran a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.- Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.
  - ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales por cuenta de Megatrading y en algunos casos por entregas de inmuebles de propiedad de las filiales a los proveedores de la compañía. Estas obligaciones se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

- iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.
- iv) 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) Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros.
  - ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
  - iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales y en algunos casos por entregas de inmuebles a proveedores, por cuenta de sus filiales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
  - v) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

#### **3.2.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

#### **3.2.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2016, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

#### **3.3 Costo de obras en proceso**

Corresponde a los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía y por cuenta de los promitentes compradores-clientes.

#### **3.4 Inversiones en acciones de compañías**

Basados en la *NIC 27 Estados financieros separados*, la entidad podría elegir, sujeta a los requerimientos de esta norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, o de acuerdo con la *NIIF 9 Instrumentos Financieros*.- La compañía aplicó a sus estados financieros separados las modificaciones a la *NIC 27* y a la *NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos* emitidas en agosto 2014, éstas modificaciones están vigentes desde Enero de 2016, dichas modificaciones permiten aplicar bajo ciertas circunstancias el método de valor patrimonial proporcional (VPP).

Por lo expuesto en los estados financieros separados adjuntos, las inversiones en acciones mantenidas en otras sociedades anónimas, se registran en algunos casos, al Valor patrimonial proporcional (VPP) y otras al costo de adquisición por cuanto dichas acciones no tienen valor de mercado en la bolsa de valores.

En los casos de las inversiones registradas al costo, los respectivos dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

#### **3.5 Inversión en Propiedades**

Las inversiones en propiedades corresponden a inmuebles (departamentos y terrenos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, ni uso en la construcción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente a sus valores razonables, en la medida que exista un mercado activo, caso contrario se contabilizan al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo (departamentos y terrenos) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la adquisición de activos calificables.



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la 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. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los terrenos no se deprecian. Para los departamentos, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que no existe un mercado activo. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de los departamentos que se incluyen como propiedades de inversión se estimó en 20 años.

#### **3.6 Anticipos de promitentes compradores**

Corresponde al efectivo recibido de los - promitentes compradores - clientes, en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada definida en el contrato de promesa de compra-venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% o al 40% del precio que consta en el respectivo contrato. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el promitente comprador hace posesión efectiva del inmueble, esto es cuando se ha cancelado la totalidad del precio convenido y el inmueble está totalmente terminado, listo para habitarlo, entonces se formaliza la entrega de la propiedad mediante la emisión y firma de la respectiva escritura pública, momento en el que los riesgos y beneficios son transferidos legalmente al cliente

#### **3.7 Provisiones- beneficios sociales a los empleados**

##### Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera, corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

#### Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, la Administración considera que no la necesita, por cuanto sólo cuenta con dos trabajadores, no representa un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2016 y del 2015.

#### **3.8 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el 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.

##### **3.8.1 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 en el 2016 el 22% ( en el 2015 el 22%) de las utilidades gravables, la cual se puede reducir al 12%, si las utilidades son reinvertidas formalmente por el contribuyente durante el año siguiente, en este caso 2016.

A partir del ejercicio fiscal 2010 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.

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.

##### **3.8.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias 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 temporarias.

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



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se redujo progresivamente, desde el 2011 con el 24% y a partir del 2013 en adelante al 22%.- al 31 de diciembre del 2016, no observe ninguna diferencia temporaria en los activos y pasivos que origine impuesto diferido alguno.

#### **3.9 Distribución de dividendos**

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

#### **3.10 Reconocimiento de Ingresos y costos**

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad o de las relacionadas. Se reconocen los ingresos por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente- promitente comprador- y la compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en proceso en el Activo y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen ingresos de los promitentes compradores.- Esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se formulan las respectivas escrituras públicas e inscritas en el registrador de la propiedad.- Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año.

#### **3.11 NIIF NUEVAS Y REVISADAS SON EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL**

Durante el año 2016, la compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que están vigentes a partir del 1 de enero del 2016.

##### **Mejoras anuales a las NIIF Cielo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento**

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.



**3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación no se ha aplicado al 31 de diciembre del 2016, por cuanto la compañía no tiene personal en relación de dependencia.

**Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

La compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF:

- (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y,
- (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas. Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

**Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016**

Las siguientes enmiendas no han tenido aplicación en la compañía y por tanto ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

<i>NIIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir de</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 11</i>	<i>Contabilización de adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38</i>	<i>Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41</i>	<i>Agricultura: Plantas productoras</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28</i>	<i>Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación</i>	<i>Enero 1, 2016</i>
<i>Modificaciones a la NIC 27</i>	<i>Método de participación en los estados financieros separados</i>	<i>Enero 1, 2016</i>



**3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

*Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas –*

La compañía no ha aplicado en forma anticipada las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<i>NIIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir de</i>
<i>NIIF 9</i>	<i>Instrumentos financieros</i>	<i>Enero 1, 2018</i>
<i>NIIF 15</i>	<i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	<i>Enero 1, 2018</i>
<i>NIIF 16</i>	<i>Arrendamientos</i>	<i>Enero 1, 2019</i>
<i>NIIF 2</i>	<i>Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones</i>	<i>Enero 1, 2018</i>
<i>Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i>	<i>Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto</i>	<i>Fecha a ser determinada</i>
<i>Modificaciones a la NIC 7</i>	<i>Iniciativa de revelación</i>	<i>Enero 1, 2017</i>
<i>Modificaciones a la NIC 12</i>	<i>Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas</i>	<i>Enero 1, 2017</i>

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

**NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y, Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente,



## MEGATRADING S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

### 3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### NIIF 15 Ingresos Ordinarios Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán



### **3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### **Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones clarifican que:

1.- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

2.- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.

3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

- El pasivo original es dado de baja;
- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que el Grupo no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

#### **Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente



**3. RESUMEN POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

**Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones**

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas.**

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.



#### 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 basadas en la experiencia de la Compañía, 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:

- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles de los activos fijos que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 5. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El poder adquisitivo de la moneda US\$ se lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12

#### 6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros los que reflejan el valor razonable al cierre de cada ejercicio:

	31/12/2016		31/12/2015	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
<b>ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO</b>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	8.970	0	22.258	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	1.186.721	0	0	2.373.443
ANTICIPOS A PROVEEDORES	0	0	13.772	0
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	426.402	0	316.134	70.000
	<u>1.622.093</u>	<u>0</u>	<u>352.164</u>	<u>2.443.443</u>
<b>PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO</b>				
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	3.877	0	12.865	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	89.880	0	61.630	0
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	648.879	0	638.047	0
	<u>742.636</u>	<u>0</u>	<u>712.542</u>	<u>0</u>



**MEGATRADING S.A****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el dinero de libre disponibilidad de la compañía está compuesto por valores en efectivo, saldos en cuentas bancarias como se detalla a continuación:

	<u>Tipo de cuenta</u>	<u>No.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>FONDO ROTATIVO</b>			4.050	4.050
<b>EFFECTIVO EN</b>				
<b>BANCOS</b>				
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	543926-4	1.323	3.404
BANCO PRODUBANCO	CORRIENTE	1019641241	2.725	6.342
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	5053315	0	718
BANCP BOLIVARIANO	CORRIENTE	502448-7	872	6.813
BANCO DEL PACIFICO	CORRIENTE	0731481-7	0	931
			<u>8.970</u>	<u>22.258</u>

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre, Las cuentas por cobrar a las partes relacionadas consistían en:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b>			
MACCALMEIDA S.A.		132.627	130.727
VIGERANO S.A.		65.092	58.899
ETINAR S.A.		92.312	0
XOTERRENO S.A.		2.000	0
ISLANOK S.A.		0	865
DENAPOR S.A.		134.371	119.371
ARRECIFE S.A.		0	312
DENTRA S.A.		0	224
HIERROS Y METALES S.A.		0	5.736
<b>SUBTOTAL</b>	<b>(a)</b>	<u>426.402</u>	<u>316.134</u>
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES</b>			
PIERINA MACHIAVELLO NUÑEZ		527.084	527.084
VALERIA MACHIAVELLO NUÑEZ		1.277.343	1.277.343
JOUVIN GUILLERMO ANDRES		569.015	569.015
PROVISION POR DETERIORO CUENTAS POR COBRAR		(1.186.721)	0
<b>SUBTOTAL</b>	<b>(b)</b>	<u>1.186.721</u>	<u>2.373.443</u>
		<u>1.613.123</u>	<u>2.689.577</u>
<b>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES</b>			
ETINAR S.A.		0	80.839
LIPIDAVA S.A.		83.327	72.577
BONANOVA S.A.		565.552	484.630
<b>SUBTOTAL</b>		<u>648.879</u>	<u>638.047</u>



**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS  
(continuación)**

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en MEGATRADING S.A las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a: préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas, por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos. - la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente:

**(a) Cuentas por cobrar US\$ 426.402 y Cuentas por pagar US\$ 648.879 a compañías relacionadas comerciales y otras**

Al 31 de diciembre del 2016 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban terminados de analizar, identificar y de conciliar las respectivas partidas. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continuaban con el proceso de identificación, regularización de las referidas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y también de las respectivas transacciones con dichas partes relacionadas.

**(b) Documentos por Cobrar por venta de acciones**

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta del paquete accionario que eran de propiedad de MEGATRADING S.A en la compañía ETINAR S.A. que consistían en el 37.16% de dichas acciones, la Compañía vendió a crédito a los familiares de los accionistas a 10 años plazo y con el 6% de interés anual.

Con fecha 1 de diciembre del 2016, el presidente de la compañía MEGATRADING S.A, al no recibir por la referida deuda, el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de los deudores hasta la indicada fecha, la Compañía decidió de conformidad con el referido Convenio a ejecutar la Condición Resolutoria establecida en el convenio y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A a favor de MEGATRADING S.A. Así también todas aquellas Acciones que pudieron haberse emitido en el capital social de la compañía ETINAR S.A, por aumento de capital o por cualquier otro concepto, por el ejercicio del derecho de preferencia que, a partir de la fecha de suscripción del convenio le correspondían a los referidos deudores como accionista de dicha compañía. Estas formalidades legales se concretaron en febrero 2017.

Al 31 de diciembre del 2016, Así mismo la compañía, reconoció que existe un deterioro por US\$ 1.186.721 en el valor de los referidos títulos de acciones de ETINAR S.A lo cual afectó a las cuentas por cobrar por dicho concepto en la referida fecha. - El deterioro se contabilizó con cargo a las utilidades de años anteriores. La pérdida de valor se origina porque la industria de la construcción esta semiparalizada por el ambiente adverso de los últimos años en la economía y política del país. A la fecha de aprobación de los adjuntos estados financieros, la situación no ha cambiado; existe aún incertidumbre en la industria por las medidas que adoptará el nuevo gobierno en los próximos meses.



**MEGATRADING S.A****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

**9. COSTO DE OBRAS EN PROCESO**

El Costo de Obras en Proceso, al 31 de diciembre del 2016, consistía en los costos acumulados principalmente por reparaciones menores, gastos de administración de condóminos y otros costos en materiales de construcción, accesorios, mano de obra de futuros Conjuntos Residenciales.

	2015	Adiciones	Reconocimientos de Costos	Cruces de Cuentas	Ajustes y Reclasificaciones	2016
VILLAMARINA	224.602	40.806	(34.626)	(26.786)	2.060	206.056
RIO PORTO	671	4.844	(4.844)	(671)	0	0
TENIS PLAZA	7.549	0	0	(11.549)	4.000	0
ISLA MOCOLI	24.002	0	0	(24.002)	0	0
ÓTRAS MENORES	11.267	0	0	(11.267)	0	0
	<b>268.091</b>	<b>45.650</b>	<b>(39.470)</b>	<b>(74.275)</b>	<b>6.060</b>	<b>206.056</b>

**10. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIA**

**10.1** Al 31 de diciembre las inversiones en acciones consistían en:

	Participación en el capital social		Valor en libros		Patrimonio
	31 de diciembre		31 de diciembre		(Información referencial)
	2016	2015	2016	2015	2016
VANTON S.A	50%	50%	5.809	400	11.618
MENPASA S.A	99%	99%	114.918	792	116.079
VIGERANO S.A.	13%	13%	489.960	489.960	3.477.367
HIERROS Y METALES DEL ECUADOR S.A.	0,01%	0,01%	1	1	800
HIERROMETAL DENAPOR S.A.	49%	49%	392	392	140.124
ISLANOK S.A.	99,99%	99,99%	2.499	2.499	2.500
			<b>613.579</b>	<b>494.044</b>	<b>3.748.488</b>

Al 31 de diciembre del 2016, las inversiones en acciones de compañías presentadas en los estados financieros separados están contabilizadas al costo por cuanto son acciones de compañías de naturaleza pasiva, que no están cotizadas en Bolsa de Valores o la inversión es inferior al 20% de las acciones de la compañía emisora.- En los casos de mayor participación en las subsidiarias, éstas constituyen compañías que prácticamente están inactivas, con patrimonio no significativo en espera para desarrollar un nuevo proyecto inmobiliario.

**10.2** *Determinación del valor patrimonial proporcional (VPP);* En estos estados financieros separados, para la inversión de VANTON S.A y MENPASA S.A de conformidad con la enmienda a la NIC 27 Estados Financieros Separados, la compañía procedió a la determinación del VPP a partir del periodo 2016 y por tanto en coordinación con NIC 8 Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores, ajustó el efecto de dicha enmienda al final del periodo 2015, tal como sigue:



**MEGATRADING S.A****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

	<u>31-dic-16</u>	<u>31-dic-15</u>
<b>Patrimonio - VANTON S.A.</b>	11.618	3.035
% Participación	50,00%	
VPP de VANTON	5.809	1.518
<b>Inversiones en Acciones</b>		
Saldo contable en libros	1.518	400
Ajuste del periodo	5.071	0
Ajuste de años anteriores	(780)	1.118
	<u>31-dic-16</u>	<u>31-dic-15</u>
<b>Patrimonio - MENPASA S.A.</b>	116.079	116.079
% Participación	99,00%	
VPP de MENPASA S.A	114.918	114.918
<b>Inversiones en Acciones</b>		
Saldo contable en libros	114.918	792
Ajuste del periodo	0	
Ajuste de años anteriores	0	114.126

**11. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJO E INMUEBLES VILLA MARINA (1)	295.228	450.045
	<u>295.228</u>	<u>450.045</u>
MENOS PORCIÓN CORRIENTE	0	(434.734)
	<u>295.228</u>	<u>15.311</u>

(1) Corresponde a restructuración de crédito en el Banco Produbanco realizado el 23/12/2016 a 18 meses plazo que genera un interés anual promedio del 8,95%.

**12. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

<b>ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<u>31/12/2015</u>	<b>Anticipos y Pagos recibidos</b>	<b>Ajustes y Reclasificaciones</b>	<u>31/12/2016</u>
RIO PORTO	0	78.450	(74.549)	3.901
VILLAMARINA	21.208	438	0	21.646
ESCRITURAS VILLAMARINA	937	6.633	0	7.570
FINANCIAMIENTO VILLAMARINA	83.832	165.195	(33.135)	215.892
FIDEICOMISO A MM JARAMILLO	18.226	4.818	(929)	22.115
FIDEICOMISO ANEXO A-1 MM	3.212	3.198	0	6.410
FIDEICOMISO ANEXO A-2 MM	7.103	20.797		27.900
SCALA	33.523	0	(33.523)	0
FIDEIC. TITULARIZ. CARTERA HIPO. VILLA MARINA	0	451	32.832	33.283
	<u>168.041</u>	<u>279.980</u>	<u>(109.304)</u>	<u>338.717</u>



## MEGATRADING S.A

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

---

Al 31 de diciembre del 2016 Corresponde a los anticipos y pagos recibidos de los clientes – por créditos directos, valores a su vez entregados al Fideicomiso para cumplir con las obligaciones de la compañía.

### 13. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2016, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado

por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2016 la Compañía no se acogió a esta opción.

- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2016 y 2015 se presentan como sigue:



**MEGATRADING S.A****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	66.678	47.381
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	(10.002)	(7.107)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>56.677</u>	<u>40.274</u>
MENOS: GANANCIAS POR MEDICIÓN DE INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS (VPP)	(5.071)	
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES	15.823	28.497
<b>BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>67.428</b>	<b>68.771</b>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (BI *22%)	14.834	15.130
ANTICIPO CALCULADO PARA PERIODO FISCAL	<u>19.026</u>	<u>26.596</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE A Y B)</b>	<b>19.026</b>	<b>26.596</b>
<b>MAS</b>		
SALDO POR PAGAR IMPTO A LA RENTA 2015	10.537	0
<b>MENOS</b>		
CUOTAS SEGÚN CONVENIO DE PAGO IMPUESTO A LA RENTA 2016	(4.676)	0
CUOTAS DE ANTICIPO IMPTO A LA RENTA 2015	0	(13.298)
CUOTAS SEGÚN CONVENIO DE PAGO IMPUESTO A LA RENTA 2015	0	(2.761)
SALDO DE CUOTAS CONVENIO IMPUESTO A LA RENTA 2015	<u>(5.498)</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<u><b>19.390</b></u>	<u><b>10.537</b></u>

La administración tributaria mediante Resolución No 109012016RCBR100442 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales, previo al pago del 20% del total adeudado.- Así mismo el contribuyente deberá hacer los pagos de dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación 14 de Octubre del 2016.

**14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el rubro comprendía:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
IMPUESTOS POR PAGAR	46.614	45.954
CONVENIO SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	0	3.734
APORTES AL IESS POR PAGAR	716	261
OTROS	42.550	11942
	<u><b>89.880</b></u>	<u><b>61.891</b></u>

**15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

La Compañía está expuesta a riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. - La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.



## **15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)**

### **a) Riesgo de mercado:**

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes o promitentes compradores, por las cuotas de entradas para adquisición de viviendas (cuota inicial), términos que se formalizan en una Escritura de Promesa de Compraventa. - Con el ingreso del dinero anticipado y con capital de trabajo de la Compañía, se inicia la construcción y el avance de construcción de las unidades habitacionales.

Al inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los principales materiales de construcción, para asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios. - Los rubros considerados importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra. Durante la ejecución de la obra, se hace seguimiento permanente a los costos de construcción, a su avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

### **b) Riesgo de crédito:**

En el desarrollo del proyecto, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, o necesidades mayores de flujos, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, se originan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Los excedentes de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en bancos privados para pagar al vencimiento a proveedores u obligaciones bancarias, inversiones que, además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

### **c) Riesgo de liquidez:**

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras deben generar una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o ciertos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.



## 15. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

### d) Administración del riesgo del Patrimonio

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital y sus cuentas patrimoniales son salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

## 16. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 40,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, esto es US\$ 1,600.

## 17. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley General de Compañías, de la utilidad anual debe segregarse al cierre de cada ejercicio, una cantidad no menor al 10 % como Fondo de Reserva Legal hasta que la misma sea igual al 50 % del Capital Social. - La Reserva Legal no está disponible para ser repartida a los Accionistas, puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 18. RESULTADOS ACUMULADOS

- a. *Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF* - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.
- b. *Resultados Acumulados* - Los saldos acreedores de los resultados acumulados, se originaron en años anteriores producto de las operaciones del giro normal del negocio y podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

## 19. INGRESOS

Por los años terminados el 31 de diciembre, los ingresos comprendían:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
VENTA DE TERRENO	177.000	0
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	47.339
OTROS INGRESOS	7.046	123.026
	<u>184.046</u>	<u>170.365</u>



**MEGATRADING S.A****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(EXPRESADOS EN DOLARES AMERICANOS)

**20. COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN**

Por los años terminados Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	21.668	35.416
HONORARIOS PROFESIONALES	17.231	22.366
SUMINISTROS Y MATERIALES	104	533
SEGUROS Y REASEGUROS	1.425	-
GASTOS DE GESTION	2.553	15.723
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	16.977	9.636
DEPRECIACION DE ACTIVOS FIJOS	0	7.538
OTROS	56.770	28.497
	<u>116.728</u>	<u>119.709</u>
GASTOS FINANCIEROS	640	3.274
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<u>117.368</u>	<u>122.983</u>

**21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

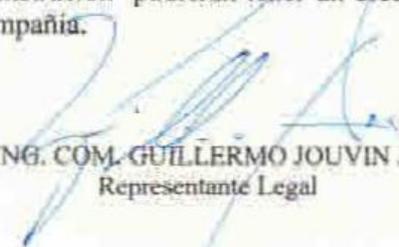
La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2016, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

**22. GARANTIAS**

El 11 de julio del 2017 la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas resolvió que la compañía actúe como CODEUDORA ante la Corporación Financiera Nacional B.P. para la obtención de una línea de crédito que está gestionando el deudor principal, Fideicomiso Mercantil Portonovo, para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario multipropósito denominado PORTONOVO, en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí.

**23. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los respectivos estados financieros y sus notas explicativas, la Gerencia manifiesta que excepto por los temas explicados en las notas anteriores, no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros de la Compañía.



ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal



ING. PILAR ORTIZ PINELA  
Contador Ruc # 0913044376001

