

CHIAPASCORP S. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2016 Y 2017

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORIA AL 31
DE DICIEMBRE DEL 2017

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de **Chiapascorp S. A.**

Opinión

1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de Compañía **Chiapascorp S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En mi opinión, **excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión**, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Compañía Chiapascorp S. A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

3. La Administración de la Compañía Chiapascorp S. A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
4. La responsabilidad de la Administración de la Compañía Chiapascorp S. A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. Mis objetivos son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contienen mi opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría-NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las

decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

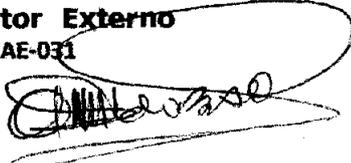
Bases para calificar la opinión

6. La compañía indica que aplicó la revalorización de los terrenos mediante el avalúo de un perito calificado por la Superintendencia de compañías cuyo efecto del re-avalúo se registró en la partida del Patrimonio "Ajustes NIIF por primera vez", por valor de \$ 333.029, 55, valor que no pudimos satisfacer como auditor Externo ya que dicho avalúo no se nos ha presentado hasta la fecha de este informe.

Opinión calificada

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Compañía Chiapascorp S. A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

CPA Carlos Bastidas Ortiz
Auditor Externo
SC-RNAE-031



Guayaquil, Noviembre 20 del 2018

CHIAPASCORP S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016-2017

	NOTAS	2016	2017
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
BANCOS	3	1.200	921
CTAS POR COBRAR	4	7.592	8.480
IMPUESTOS POR COBRAR	5	15.022	14.148
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		23.814	23.549
TERRENOS	6	905.447	905.447
TOTAL ACTIVOS		929.261	928.996
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTE			
CUENTAS POR PAGAR	7	3.800	3.996
IMPUESTOS POR PAGAR		924	276
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR		137	176
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4.861	4.448
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	9	490.696	489.864
TOTAL PASIVO		495.557	494.312
PATRIMONIO			
	10		
CAPITAL		800	800
ENTREGA DE ACCIONISTAS PARA AUMENTO DE CAPITAL		99.615	99.615
RESERVA POR REVALUACION		333.030	333.030
RESULTADOS ACUMULADOS		(3.016)	259
RESULTADOS DEL EJERCICIO		3.275	980
		433.704	434.684
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		929.261	928.996

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

CHIAPASCORP S.A.


 FIRMA AUTORIZADA

CHIAPASCORP S. A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

	NOTAS	2016	2017
INGRESOS			
INGRESOS		<u>10.653</u>	<u>12.270</u>
		<u>10.653</u>	<u>12.270</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	8	6.454	11.014
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		<u>6.454</u>	<u>11.014</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>4.199</u>	<u>1.256</u>
IMPUESTO A LA RENTA		924	276
UTILIDAD NETA		<u>3.275</u>	<u>980</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO


CHIAPASCORP S.A.
 FIRMA AUTORIZADA

CHIAPASCORP S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

RESULTADOS DEL EJERCICIO	980,00
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO	
CTAS POR COBRAR	(888,00)
IMPUESTOS POR COBRAR	874,00
CUENTAS POR PAGAR	196,00
IMPUESTOS POR PAGAR	(89,00)
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	39,00
	<u>132,00</u>
CUENTAS POR PAGAR , LARGO PLAZO	<u>(832,00)</u>
	<u>280,00</u>
SALDO INICIAL DE CAJA	1.200,00
SALDO FINAL DE CAJA	920,00
DISMINUCION DEL EFECTIVO	<u>(280,00)</u>

CHIAPASCORP S.A.
Hecho y rubricado
FIRMA AUTORIZADA

CHIAPASCORP S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2017

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

RESULTADOS DEL EJERCICIO	980,00
VARIACIONES EN EL CAPITAL DE TRABAJO	
CTAS POR COBRAR	888,00
IMPUESTOS POR COBRAR	(874,00)
CUENTAS POR PAGAR	(196,00)
IMPUESTOS POR PAGAR	(207,00)
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	(39,00)
	<u>(428,00)</u>
EFFECTIVO GENERADO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>552,00</u>

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

CUENTAS POR PAGAR , LARGO PLAZO	<u>(832,00)</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(832,00)</u>

FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN EL PERIODO

	<u>(280,00)</u>
SALDO INICIAL DE CAJA	1.200,00
SALDO FINAL DE CAJA	920,00
DISMINUCION DEL EFECTIVO	<u>(280,00)</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO

CHIAPASCORP S.A.
[Firma manuscrita]

FIRMA AUTORIZADA

CHIAPASCORP S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

	CAPITAL	ENTREGA DE ACCIONISTAS	AJUSTES NIIF POR PRIMERA VEZ	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO INICIAL	800	99.615	333.030	(3.016)	3.275	433.704
TRANSFERENCIA				3.275	(3.275)	-
RESULTADO DEL EJERCICIO					980	980
	<u>800</u>	<u>99.615</u>	<u>333.030</u>	<u>259</u>	<u>980</u>	<u>434.684</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTE ESTADO


CHIAPASCORP S.A.

 FIRMA AUTORIZADA

CHIAPASCORP S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Chiapascorp S. A. se constituyó el 19 de Febrero de 1997, en la ciudad de Guayaquil, según escritura de constitución del 8 de enero de 1997, en la cual se señalan objetivos comerciales amplios, entre los que constan el artículo tres numeral ocho, en la cual indica se podrá dedicar a la agricultura, entre otros, situación que no se ha dado hasta la presentación de este informa

La compañía mediante escritura pública del 14 de Mayo de 1997 adquirió 42 parcelas de terreno a 35 vendedores por un total de 604,5 hectáreas ubicadas en la Comuna "San Pedro de Chongón"

La compañía no ha iniciado la operación propiamente dicha de sus terrenos, razón por la cual los gastos de mantenerlos como impuestos, servicios básicos, guardianía y otros, se registran en gastos, y se registran como ingresos el aporte de sus socios, hasta que se inicien las operaciones de la compañía.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación: Los estados financieros de Chiapascorp S.A. han sido preparados de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad-

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

2.2 Efectivo y bancos: Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos* corrientes en el estado de situación financiera.

2.3 Terrenos

2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento: Las partidas de Terrenos se miden inicialmente por su costo.

El costo de Terrenos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo: Después del reconocimiento inicial, los terrenos son registradas al costo.

Los gastos de mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.3.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación: Después del reconocimiento inicial los terrenos son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

2.3.4 Retiro o venta de Terrenos : La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de Terrenos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

2.4 Impuestos: El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

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

2.4.2 Impuestos diferidos: El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

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

2.4.3 Impuestos corrientes: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en

cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

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

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

2.5.1 Cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

2.6.1 Cuentas por pagar: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Costos y Gastos: Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones: Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

3. BANCOS

Los saldos en bancos, al 31 de diciembre son como sigue:

	<u>2.016</u>	<u>2.017</u>
BANCOS		
Bolivariano	1.200	921

4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre son como sigue:

	<u>2.016</u>	<u>2.017</u>
EMPLEADOS	360	260
ACCIONISTAS	7.232	8.220
	<u>7.592</u>	<u>8.480</u>

5. IMPUESTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas por cobrar por impuestos son como sigue:

	<u>2.016</u>	<u>2.017</u>
Impuesto a la Renta	15.022	14.148

6 TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2017, las propiedades y equipo consistían de:

	<u>2.016</u>	<u>2.017</u>
Terrenos	572.417	572.417
revalorizacion de terrenos	333.030	333.030
	<u>905.447</u>	<u>905.447</u>

La compañía adquirió mediante escritura pública el 14 de Mayo de 1997 42 parcelas de terreno a 35 vendedores por un total de 604,5 hectáreas en ubicadas en la Comuna "San Pedro de Chongón"

De acuerdo a la compañía, esta aplicó la revalorización de los terrenos mediante el avalúo de un perito calificado por la Superintendencia de compañías cuyo efecto de dicho revalúo se ve reflejado en el Patrimonio en el rubro de "Ajuste NIIF por Primera Vez", por valor de \$ 333.029, 55, valor que tampoco pudimos satisfacernos como auditor Externo ya

que dicho avalúo no se nos ha presentado hasta la fecha de este informe.

7 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, las Cuentas por Pagar eran de:

	Al 31 de diciembre de	
	2.016	2.017
Telmo Mateo A.	3.700	2.537
Ing. Angelica Pesantes	100	100
Guardiana		1.358
	<u>3.800</u>	<u>3.996</u>

8 GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre del 2017, los Gastos de Administración son:

	<u>2.016</u>	<u>2.017</u>
Sueldos y beneficios sociales	2.482	3.692
impuestos	2.658	1.550
Energia electrica	485	547
impuestos y otros	829	5.225
	<u>6.454</u>	<u>11.014</u>

9 PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Los préstamos de Accionistas son otorgados por estos para cubrir obligaciones de la compañía, los cuales no generan intereses, y no tienen fecha de vencimiento.

10 PATRIMONIO

Capital Social. Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de U.S. \$ 1 de valor nominal.

Aportes para futuro Aumento de Capital. Representan aportaciones para incremento del capital social de la compañía, la misma que podría ser utilizada para compensar pérdidas, si las hubiere.

Reserva por Revaluación.- La Compañía aplicó la revalorización de los terrenos mediante el avalúo de un perito calificado por la Superintendencia de compañías cuyo efecto de dicho revalúo se ve reflejado en el Patrimonio en el rubro de **Reserva por Revaluación "Ajuste NIIF por Primera Vez"**, por valor de \$ 333.029, 55, valor que tampoco pudimos satisfacernos como auditor Externo ya que dicho avalúo no se nos ha presentado hasta la fecha de este informe.