

MILTRADE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

MILTRADE S.A.- La Compañía fue constituida en Ecuador en la Ciudad de Guayaquil, el 15 de julio de 1997, con un capital de US\$ 50.000,00; el mismo que está vigente a la fecha de nuestro informe.

La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0991403906001. Su actividad principal es la compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agencia miento de bienes inmuebles urbanos y rurales propios o de terceros.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene 3 empleados.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Presentación de estados financieros comparativos.- La Compañía no presenta en forma comparativa como parte de sus estados financieros del ejercicio económico del año 2016, los del año 2015, conforme lo requieren las NIIF.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés).

Para efectos de aplicar las “NIIF COMPLETAS” o las “NIIF para PYMES”, la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF PARA PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2016, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprenden los importes depositados en bancos locales en cuentas corrientes registrados al 31 de diciembre de 2016.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y cuentas por pagar a largo plazo.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al precio de venta acordado contractualmente con el cliente.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- **Cuentas por pagar a largo plazo.**- Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son cargados a resultados.

Existencias.- Están registrados al costo de adquisición que no excede al valor neto de realización. El costo es determinado bajo el método de costo promedio.

Propiedad, planta y equipos.- Están registrados al costo de adquisición, Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Equipos de computación	33.33%
Vehículos	20%

Activo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios relacionados principalmente con: (1) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta registradas mensualmente conforme a los comprobantes de retención entregados por los clientes por la facturación y (2) Retenciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) registradas mensualmente conforme a la facturación emitida a personas jurídicas que tienen la calidad de agentes de retención e Impuesto Salida de Divisas.

Cuentas y documentos por pagar.- Las cuentas por pagar son reconocidas inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Otros pasivos corrientes.- Son provisiones reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Jubilación patronal e indemnizaciones.- El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando el servicio ha sido prestado al cliente.

Gastos e intereses.- Son registrados mediante el método del devengado.

Participación de trabajadores en las utilidades: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma. 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 simultanea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, está representado principalmente por el crédito tributario de IVA originado en la compra de bienes y prestación de servicios por un valor de US\$ 213.738 y de crédito tributario por retenciones en la fuente de US\$ 9.158.

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2016, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Bancos Locales	36.814
Fondos rotativos	308
Total	37.122

Bancos locales.- Al 31 de diciembre de 2016, representan saldos en cuentas corrientes que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre de 2016, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Otras cuentas por cobrar diversas	16.333
Clientes	8.421
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	926

(-) Provision cuentas incobrables	(1.183)
Total	24.497

Cientes.- Incluye los valores facturados por los proyectos activos que mantiene MILTRADE S.A., al 31 de diciembre de 2016 y que a la fecha de auditoria ya han sido cobrados en su mayoría.

Otras cuentas por cobrar diversas.- Corresponde a préstamos realizados a compañías mismas que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

6. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo incluye anticipos entregados a proveedores, mismos que serán devengados al momento de la entrega de las facturas que soporten los pagos, e incluye los seguros pagados por anticipado con Compañía Liberty Seguros S.A.

7. **PROPIEDADES DE INVERSION**

Incluye propiedades que posee MILTRADE S.A., tales como terrenos y edificaciones que actualmente se encuentran en construcción o disponibles para la venta al siguiente detalle:

Nombre del Proyecto	Valor
Proyecto Olivos	521.488
Olivos Tower	482.609
Proyecto Casas Bifamiliares Pto Azul	277.944
Puerto Azul - Proyecto 11 Dptos	255.405
Estudios Olivos II	1.960
Total	1.539.406

8. **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO**

Al 31 de diciembre 2016, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Edificios	647.336
Vehículos	84.027
Muebles y enseres	23.217
Otros activos	14.256
Maquinarias y equipos	65.431
Equipos de computación	2.656
Subtotal	836.923
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(131.900)
Total	705.023

Al 31 de diciembre de 2016, el movimiento de propiedad, planta y equipos fue el siguiente: 553.320

Saldo Inicial	
Más: Adiciones	199.071
Menos: Depreciación anual	<u>(47.368)</u>
Total	<u>705.023</u>

Se Regularizaron las construcciones en curso del año 2015 y se reclasificaron a la cuenta de edificios por un valor de US\$ 136.355.

9. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2016, un detalle es el siguiente:

(Dólares)

Anticipos de clientes	1.435.977
Varios por pagar	140.636
Cuentas por pagar proveedores	85.340
Depósitos en garantía	<u>7.471</u>
Total	1.669.424

Anticipo de clientes locales.- Saldo de cuenta corresponde a valores que fueron entregados a MILTRADE S.A., por compromiso de venta de oficinas y departamentos en el Edificio en construcción Olivos Tower y de varios proyectos que Miltrade S.A. mantiene activos al 31 de diciembre de 2016, mismos que serán dados de baja al momento de la facturación.

Proveedores.- Al 31 de diciembre del 2016, El saldo de la cuenta incluye valores por cancelar a los proveedores de materiales, bienes y servicios para la construcción del Edificio Olivos Tower, los cuales no devengan intereses y vencen entre 30 y 60 días plazo.

10. **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2016, un detalle es el siguiente:

(Dólares)

<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>15.099</u>
<u>Beneficios Sociales</u>	
Décimo Tercer Sueldo	645,61
Décimo Cuarto Sueldo	915
Vacaciones	5.147
Participación de utilidades a trabajadores	<u>7.301</u>
Subtotal	14.008
<u>Impuestos por pagar</u>	
Impuestos por pagar	1.341
Retenciones en Fuente	<u>1.202</u>
Subtotal	2.543

Otras

Aportes al IESS	689
Sueldos por pagar	1.124

Subtotal 1.813

Total 33.463

La compañía a la fecha del informe se encuentra al día con las obligaciones tributarias, patronales y de beneficios de ley a empleados.

11. OTRAS CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Saldo corresponde a préstamos recibidos de los accionistas y de compañías relacionadas a largo plazo que no genera ningún tipo de interés y no tiene fecha de vencimiento.

12. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2016, un detalle es el siguiente:

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2016, representa 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una de las cuales el 99.99% son de propiedad FAULKK S.A., el 0.01% propiedad de Vargas Toledo Jessica Paola, ambos de nacionalidad ecuatoriana.

Reservas.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad neta anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social. La reserva no está disponible para distribución y puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

Resultados acumulados.- Incluye las utilidades y pérdidas no distribuidas a los accionistas de periodos anteriores.

13. VENTAS

Las ventas de la Compañía, corresponden a los ingresos ordinarios generados durante el periodo contable, dentro de este rubro constan la venta de bienes inmuebles, servicios de asesoramiento y demás.

Las ventas netas de la compañía al 31 de Diciembre del 2016, se distribuyen de la siguiente manera:

LINEA	%
Venta de Bienes	97%
Prestación de Servicios	1%
Otros Ingresos	2%

14. COSTO DE PRODUCCION Y VENTA

Al 31 de diciembre de 2016, La compañía MILTRADE S.A., presenta la totalidad de sus costos por un monto de US\$1.803.088, que en comparación con el año anterior sus costos aumentaron en un 127.83 veces en relación al año 2015.

15. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

A 31 de diciembre de 2016, la Compañía preparó la siguiente conciliación tributaria.

(Dólares)

GANANCIAS O PERDIDAS DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTOS	48.671
(-) 15% Participación Empleados	-7.301
(+) Gastos no Deducibles	27.259
Base imponible para impuesto a la renta	68.630
Impuesto a la renta causado	15.099

16. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción (xx) ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas por US\$. 513, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio por 250,000

17. UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía ha estado cumpliendo con la entrega de ciertas informaciones a la UAF.

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-20140092, de julio 3 del 2014, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, prórroga a la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Art. 7 de su Instructivo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012, hasta los 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio del 2015, y a partir de ahí consecutivamente

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de MILTRADE S.A. y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva mismos que serán aprobados sin modificaciones.