

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 30 de septiembre de 1976 y su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su objeto social es el de dedicarse a *las actividades civiles de arrendador y en general, administrador de bienes raíces*; así como la adquisición, tenencia y disfrute, administración y ocasionalmente la enajenación de bienes inmuebles y valores fiduciarios (cédulas hipotecarias, bonos, obligaciones, acciones de compañías, participaciones sociales de compañías limitadas), pudiendo también ejecutar toda clase de contrato permitido por las Leyes Ecuatorianas.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

La compañía se inició con un capital de 600.000,00 sucres. En el año 2000, mantenía un capital social de 230 millones de sucres, que fueron legalizados mediante escritura pública otorgada por la Dra. Norma Plaza de García, el 24 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de noviembre de 1998, en fojas No. 4371.

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A., realizó la conversión de su capital suscrito, de 230 millones de sucres a 9.200,00 dólares, mediante escritura pública otorgada por el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 7 de noviembre de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de enero de 2001.

La compañía realizó un aumento en su capital social por 8.000,00 Dólares de los Estados Unidos de América y reformó sus estatutos, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, el 18 de octubre de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de diciembre de 2002.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 17.200,00 Dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Políticas Contables, Estimaciones y Errores

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A. realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

2.2 Impuestos a las Ganancias

La empresa en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la primera aplicación de las NIIF para PYMES de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable de los Edificios.

2.3 Período contable

Los presentes estados financieros de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2017, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2016.

2.4 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación de terrenos y edificios que se realizó en la fecha de transición a la adopción por primera vez de las PYMES usando el costo revaluado del inmueble como costo atribuido.

2.5 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas a las NIIF

La Administración de la Sociedad CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A., estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y

que pudiesen aplicar, no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros en el ejercicio de su primera aplicación.

2.6.1 Nuevas NIIF, mejoras y modificaciones a NIIF

Las siguientes nuevas NIIF, mejoras y modificaciones a NIIF han sido emitidas y publicadas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 16, Arrendamientos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIC 28, Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIC 40 Propiedades de inversión	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 10, Estados financieros consolidados	Por determinar.

Mejoras y modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 7, Estado de flujos de efectivo	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIC 12, Impuesto a las ganancias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017.
NIIF 2, Pagos basados en acciones	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 4, Contratos de seguros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. El efectivo y los equivalentes del efectivo comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

2.8 Cuentas y Documentos por Cobrar

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación.

2.9 Propiedades de inversión

El rubro de Propiedades de Inversión se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a

resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Vehículos	5 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades de Inversión.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

2.10 Cuentas y Documentos por Pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar a las compañías relacionadas. Se presentan en el Pasivo corriente de los estados financieros. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 12 meses.

2.11 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por los arriendos de los inmuebles y el costo relacionado con el mantenimiento de los inmuebles son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizan los arriendos.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

2.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

2.13 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos. En el ejercicio económico del año 2017 las utilidades fueron distribuidas a los accionistas y se encuentran registradas en la cuenta Resultados Acumulados.

2.14 Utilidad neta por participación

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el valor en la cuenta corriente de la compañía en el sistema financiero:

Caja – Bancos	31/12/2017	31/12/2016
Banco Internacional	9.181,50	41.664,92
Total	9.181,50	41.664,92

NOTA 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cía. Ltda.	161.880,54	2.790,54
Extrapar S. A.	61.808,28	61.808,28
Ofiase Oficinas y Acciones S. A.	1.119,00	1.119,00
Jorge Marcet Ghiglione	0,00	960,69
Cuentas por Cobrar No Relacionadas	1.670,00	560,00
Anticipos a Proveedores	30.044,00	47.715,93
Total	256.521,82	114.954,44

NOTA 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Pagos Anticipados	31/12/2017	31/12/2016
Retenciones en la Fuente	99.554,17	84.630,83
Crédito Tributario IVA	262.034,93	238.848,14
Total	361.589,10	323.478,97

NOTA 6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Pagos Anticipados	31/12/2017	31/12/2016
Pólizas de incendio	5.825,42	5.838,18
Póliza de vehículos	2.397,48	2.856,51
Póliza de equipo electrónico	0,00	145,42
Total	8.222,90	8.840,11

NOTA 7. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

La cuenta de Propiedades, Plantas y Equipos al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, está conformada de la siguiente manera:

Las propiedades corresponden a las edificaciones que tiene la compañía en la ciudad de Guayaquil y Quito todas con estructura totalmente de hormigón armado.

PROPIEDAD	AÑO 2017					AÑO 2016
	COSTO REAL	REVALUO NIIF	DEPRECIACION ACUMULADA		TOTAL	
			NORMAL	POR REVALUO NIIF		
EDIFICIO AV. J. T. MARENGO COD. 66-115-02A	31.104,05	411.844,50	-31.104,05	-96.001,04	315.843,46	329.557,90
EDIFICIO AV. J. T. MARENGO COD. 66-115-02B	114.255,17	411.844,50	-114.255,17	-96.001,04	315.843,46	329.557,90
EDIFICIO K. NORTE COD. 33-063A-04	96.990,77	402.502,00	-96.990,77	-93.823,04	308.678,96	322.082,24
EDIFICIO QUITO AV. 9 DE OCT. Y VEINTIMILLA	130.531,13	499.849,00	-130.531,13	-116.514,74	383.334,26	399.979,22
EDIFICIO LA ALBORADA	274.119,61	477.443,00	-274.119,61	-111.292,30	366.150,70	382.049,62
EDIFICIO AV. J. T. MARENGO NAVE 4	567.256,09		-85.088,16		482.167,93	510.530,65
TERRENO AV. J. T. MARENGO COD. 66-115-02A	5.070,61	465.179,50			470.250,11	470.250,11
TERRENO AV. J. T. MARENGO COD. 66-115-02B	5.070,61	465.179,50			470.250,11	470.250,11
TERRENO K. NORTE COD. 33-063A-04	15.748,02	838.040,00			853.788,02	853.788,02
TERRENO QUITO AV. 9 DE OCT. Y VEINTIMILLA	22.356,50	171.104,00			193.460,50	193.460,50
TERRENO EDIFICIO LA ALBORADA	165.815,40	498.625,00			664.440,40	664.440,40
TERRENO YAGUACHI VIA AL PAN	1.332.514,55				1.332.514,55	1.332.514,55
VEHICULOS	51.767,86		-43.298,36		8.469,50	18.615,05
MAQUINARIA, EQUIPOS E INSTALACIONES	120.854,46		-16.221,15		104.633,31	48.153,56
PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES EN CURSO					0,00	43.856,75
TOTAL PROPIEDADES	2.933.454,83	4.641.611,00	-791.608,40	-513.632,16	6.269.825,27	6.369.086,58

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas por Pagar	50.233,15	55.656,28
Total	50.233,15	55.656,28

NOTA 9. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Obligaciones con el S R I	31/12/2017	31/12/2016
Obligaciones Tributarias Impuesto a la Renta	37.901,32	16.289,61
Total	37.901,32	16.289,61

NOTA 10. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es la siguiente:

Pasivo por Impuesto Diferido	31/12/2017	31/12/2016
Impuesto Diferido	415.103,22	431.245,95
Total	415.103,22	431.245,95

NOTA 11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el ejercicio económico del año 2017 la compañía ha tenido las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Operaciones de Activo			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cia. Ltda.	Ventas según facturas	161.880,54	
Extraper S. A.	Saldo al 1/1/2009	61.808,28	
Ofiasa Oficinas y Acciones S. A.	Cruce con cuentas por pagar	1.119,00	
Total		224.807,82	0.00

Operaciones de Pasivo			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Dialsa S. A.	Servicios Administrativos	440,00	1.100,00
Extraper S. A.	Servicios Administrativos	31.200,00	
Total		31.640,00	1.100,00

Operaciones de Ingreso			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Industrias Unidas Cia. Ltda.	Arriendos Cobrados	113.400,00	113.400,00
Juan Marcet Cia. Ltda.	Arriendos Cobrados	500.000,00	500.000,00
Equipos y Predios Cia. Ltda.	Intereses Ganados		5.000,00
Equiproses Equipos Productos y Servicios S. A.	Otros ingresos	500,00	
Marrogg Holding S. A.	Otros ingresos	1.000,00	
Total		614.900,00	618.400,00

Operaciones de Gastos			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Dialsa S. A.	Servicios Administrativos	1.100,00	1.000,00
Equipros S. A.	Servicios Administrativos	60.000,00	30.000,00
Juan Marcet Cia. Ltda.	Servicios Administrativos	33.150,00	12.687,50
Juan Marcet Cia. Ltda.	Arriendos Bodegas		25.000,00
Equipos y Predios Cia. Ltda.	Arriendos		33.500,00
Industrias Unidas Cia. Ltda.	Agua		1.680,00
Industrias Unidas Cia. Ltda.	Energía Eléctrica		3.878,20
Industrias Unidas Cia. Ltda.	Guardiania	7.853,06	7.633,71
José Miguel Marcet Ortega	Servicios Administrativos	12.815,70	
Daniel Andrés Marcet Roggiero	Servicios Administrativos	60.000,00	
Cesar Wilfrido Villafuerte Andrade	Servicios de Representación	1.000,00	
Total		175.918,76	115.379,41

NOTA 12. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

12.1 El resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Utilidad antes de participación e impuestos	98.902,69	74.043,70
(-) Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	37.901,32	-16.689,61
Utilidad Neta	61.001,37	57.554,09

12.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

Resultados Acumulados	31/12/2017	31/12/2016
Utilidades Retenidas	1.211.633,09	1.183.753,38
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	4.157.942,29	4.157.942,29
Total	5.369.575,38	5.341.695,67

NOTA 13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La composición de la conciliación tributaria de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A., al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	2017	2016
Utilidad del Ejercicio	98.902,69	74.043,70
(+) Gastos no deducibles locales	73.376,04	81.247,17
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos		
Utilidad gravable	172.278,73	155.290,87
Total Impuesto Causado	37.901,32	34.163,99

NOTA 14. OPINIÓN SOBRE LA RACIONABILIDAD DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y SU CORRESPONDIENTE CONTABILIZACIÓN

La compañía registró sus bienes inmuebles (Terrenos y Edificios) acogiendo a lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la SIC mediante la cual resuelve normar en la Adopción por Primera vez de las NIIF para PYMES. CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S. A. escogió la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido basado en el informe elaborado por el Arq. Edin William Vargas Perito Avaluador calificado con el Registro Nacional de Peritos No. SBS-PA-2007-889, y el Arq. Mario Pólit, Perito Avaluador calificado con el Registro No. 1992-08-2011-G, para que realice el avalúo de dichos inmuebles.

NOTA 15. EVENTOS SUBSECUENTES

No han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros, de acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los Estados Financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2017.

NOTA 16. SITUACIÓN TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

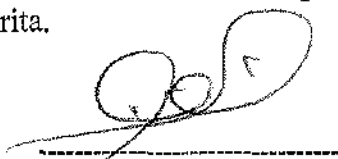
16.1 En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

16.2 La empresa para garantizar obligaciones de la compañía Juan Marcet Cía Ltda. ha dado en hipoteca al Banco Promérica por el valor de US \$ 600.000,00, el Almacén, ubicado en la Kennedy Norte en la Av. Francisco de Orellana entre Eugenio Almazar y José Alavedra y para garantizar obligaciones de la compañía Industrias Unidas Cía. Ltda. ha dado en hipoteca al Banco de Guayaquil por el valor de US \$ 486.710.29, el Almacén, ubicado en la Octava Etapa de la Alborada en la Av. Rodolfo Baquerizo Nazur y Demetrio Aguilera.

16.3 Por disposición establecida en Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2017, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

16.4 La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a la NIIF.

16.5 La auditoría externa por el ejercicio económico de 2016, fue realizada por la suscrita.



César Villafuerte Andrade
Gerente General.-



Blanca Pérez Osorio
Contadora.-