



**Consultores y Auditores**  
**AUDIMACKAY C.LTDA.**

**COMASA**  
**CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVALS.A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**  
**(Con el informe de los auditores independientes)**

**COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

**INDICE DEL CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado del Resultado Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas usadas:**

NEC – Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera

PCGA – Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados

NIC – Normas Internacionales de Contabilidad

US\$ - Dólares Estadounidenses

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los miembros del Directorio y Accionistas de COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL 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 y un resumen de las políticas contables significativas y otras explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a 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.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor. Incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiadas en las circunstancias. Pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables. Así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**, Al 31 de diciembre del 2016, 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).



### Asuntos que se enfatiza

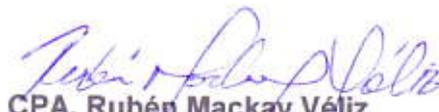
1. Esta auditoria externa del año 2016, fue elaborada en Junio del 2017, porque recién fuimos contratados en el año en curso.

### Informes sobre otros requisitos legales

El Informe de Cumplimiento Tributario de **COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**, al 31 de diciembre de 2016 se emite por separado.

Junio 30 de 2017  
Guayaquil, Ecuador

  
**CONSULTORES Y AUDITORES AUDIMACKAY C.LTDA.**  
RNAE - No.866

  
**CPA. Rubén Mackay Véliz**  
Socio - Gerente

Reg. Profesional No. 10.625

**COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN INICIAL**

**AL 31 DE DICIEMBRE**

**EXPRESADOS ENMILES DE DÓLARES**

<u>ACTIVOS</u>	NOTAS	2016	2015
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Docuementos por cobrar	4 US\$	8.694	-
Cuentas por cobrar, neto	5	49.009	55.236
Otras cuentas por cobrar, neto		-	120
Crédito tributario (Impuesto)	6	1.873	1.845
Crédito tributario (IVA)	6	-	804
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Terrenos	7	486.911	486.911
Edificios	7	511.376	511.376
(-) Depreciación Acumulada	7	(73.131)	(73.131)
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>US\$</b>	<b>984.732</b>	<b>983.161</b>
 <u>PASIVOS</u>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar, neto	8 US\$	2.391	2.348
Con el IESS	9	11.022	3.823
Con la Administración tributaria		-	1.039
Beneficios Sociales por pagar	10	44.022	12.818
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>57.435</b>	<b>20.028</b>
 <u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	800	800
Reserva legal	12	400	908
Reserva Facultativa y Estatutaria		881.837	881.328
Adopción por primera vez de las NIIF		89.087	89.087
Resultados acumulados		(8.990)	12.898
Resultados del ejercicio		(35.837)	(21.888)
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>US\$</b>	<b>984.732</b>	<b>983.161</b>

  
Sr. Marlene Valverde Lindao  
Representante Legal

  
CPA. Alberto Leyton  
Contador

Ver notas a los estados financieros

**COMASA CONSTRUCTURA MANZUR SANDOVAL S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE  
EXPRESADOS EN MILES DE DÓLARES**

---

	NOTAS	2016	2015
<b>INGRESOS</b>	<b>13</b>		
Alquiler inmuebles	US\$	8.400	45.219
Otros ingresos		2.778	403
<b>Utilidad en ventas</b>		<u><b>11.178</b></u>	<u><b>45.622</b></u>
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>14</b>		
Gastos de administración		46.975	67.510
Gastos financieros		40	-
<b>Total gastos</b>		<u><b>47.015</b></u>	<u><b>67.510</b></u>
<b>Total en operación</b>		<u><b>(35.837)</b></u>	<u><b>(21.888)</b></u>
<b>Utilidad y/o Pérdida del Ejercicio</b>	<b>US\$</b>	<u><b>(35.837)</b></u>	<u><b>(21.888)</b></u>

  
Sra. Mariene Valverde Lindao  
Representante Legal

  
CPA Alberto Leyton  
Contador

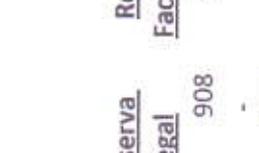
Ver notas a los estados financieros

---

CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.  
 ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 EXPRESADO EN MILES DE DOLARES

<u>Descripción</u>	<u>Capital Suscrito</u> <u>y/o Asignado</u>	<u>Reserva</u>		<u>Reserva</u> <u>Facultativa</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados x</u>		<u>Resultados</u> <u>Acumulados no</u>		<u>Resultados</u> <u>Ejercicio</u>	<u>Resultados</u> <u>Total</u>
		<u>Legal</u>	<u>908</u>		<u>Adopc. NIIF</u>	<u>89.087</u>	<u>Repartidas</u>	<u>12.898</u>		
Saldo al 31 de Diciembre de 2015	800	908	881.328	89.087	12.898	(21.888)	21.888	963.134	-	-
Reclasif. Utilidad a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de cuentas a Reserva legal	-	(508)	508	-	-	-	-	-	-	-
Pérdida de Ejercicio Actual	-	-	-	-	-	-	-	(35.837)	(35.837)	(35.837)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>881.836</b>	<b>89.087</b>	<b>(8.990)</b>	<b>(35.837)</b>	<b>(35.837)</b>	<b>927.297</b>		

  
 Sra. Marlene Valverde Lindao  
 GERENTE GENERAL

  
 CPA. Alberto Leyton  
 CONTADOR GENERAL

Ver notas a los estados financieros

**COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE  
EXPRESADOS EN MILES DE DÓLARES**

---

**FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES**

**OPERACIONALES**

UTILIDAD Y/O PERDIDA NETA (35.837) (21.888)

**VARIACIONES EN LAS CUENTAS OPERATIVAS:**

INCREM. O DISMIN. CUENTAS POR COBRAR	6.227	34.201
INCREM. O DISMIN. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	120	77.288
INCREM. O DISMIN. DOCUMENTOS POR COBRAR	(8.694)	17.259
INCREM. O DISMIN. CREDITO TRIBUTARIO RENTA	(28)	(1.845)
INCREM. O DISMIN. CREDITO TRIBUTARIO IVA	804	5.997
INCREM. O DISMIN. ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	-	912
INCREM. O DISMIN. DEPRECIACION ACUMULADA	-	24.642
INCREM. O DISMIN. CUENTAS POR PAGAR	43	(43.647)
INCREM. O DISMIN. CON EL IESS	7.199	3.146
INCREM. O DISMIN. CON ADMINISTRACION TRIBUTARIA	(1.039)	(3.210)
INCREM. O DISMIN. BENEFICIOS SOCIALES	31.204	(9.813)
INCREM. O DISMIN. CUENTAS POR PAGAR VARIOS	-	(44.359)
INCREM. O DISMIN. PROVISIONES	-	(7.639)

**FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE**

**FINANCIAMIENTO**

INCREM. O DISMIN. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS - (8.536)

**FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE**

**INVERSION**

INCREM. O DISMIN. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - (22.508)

AUMENTO O DISMINUCION DE EFECTIVO - -

EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO ANTERIOR - -

EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO ACTUAL - -



Sra. Marlene Valverde Lindao  
Representante Legal



CPA. Alberto Leyton  
Contador

Ver notas a los estados financieros

---

## COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 EXPRESADOS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Mediante escritura pública celebrada el 3 de Julio de 1977, ante el Notario Décimo Octavo del cantón Guayaquil, Abogado Germán Castillo Suarez, legalmente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 8 de julio de 1977, se constituyó la Compañía de Sociedad Anónima S.A.

La compañía tiene por objeto principal la actividad dedicarse a la industria de la construcción y, adicionalmente a la compraventa de bienes raíces de todas clases, a la promoción, formación, construcción y venta de lotizaciones y urbanizaciones de toda clase sean urbanas o rurales.

El 8 de julio de 2003, Mediante escritura pública, ante el Notario Sexto del cantón Guayaquil, Abogada Jenny Oyague Beltrán, se realizo conversión de Capital, aumento de capital, aumento del valor nominal de las acciones y reforma de estatutos de la empresa.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- a) Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.
- b) Bases de preparación.- Los estados financieros de **COMASA CONSTRUCTORA MANZUR SANDOVAL S.A.**, comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo pro los años terminados el 31 de diciembre de los años 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- c) Efectivo y equivalentes al efectivo.- El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales.
- d) Documentos, cuentas y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los documentos y cuentas por cobrar son comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

- e) Inventarios.- Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor, y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios vehículos, accesorios, repuestos, artículos de ferretería, equipo camionero y otros, los cuales son reconocidos en los resultados del periodo en el momento de su utilización.

f) Propiedades y equipo.-

- I. Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- II. Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan en el periodo en que se producen. Las propiedades de la compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente separación.

- III. Medición posterior al reconocimiento modelo de revaluación.- Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada.

- IV. Medición posterior y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Ítems</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Instalaciones	10

- V. Retiro o venta de propiedades y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo 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 y equipos revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- g) Propiedades de inversión.- Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. El importe en libros incluye el costo de reemplazar parte de la propiedad de inversión existente al momento en que el costo se incurre, si se cumplen los criterios de reconocimiento, y excluye los costos del mantenimiento diario de la propiedad de inversión. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión

- h) Se expresan al valor razonable que reflejan las condiciones del mercado a la fecha de presentación. Las ganancias y pérdidas de inversión se incluyen en el estado de resultado en el periodo en el que surgen.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición. O cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su disposición.

La diferencia entre el producto neto de la disposición y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el periodo en el que fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia una propiedad ocupada por su dueño, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si la propiedad ocupada por su dueño se convierte en una propiedad de inversión, la compañía la contabiliza de conformidad con la política establecida para propiedades, planta y equipo a la fecha del cambio de uso.

- i) Arrendamientos.- Los arrendamientos financieros que transfieren a la Compañía todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al momento del comienzo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, el que sea menor. Los pagos del arrendamiento se dividen entre las cargas financieras y la reducción de la deuda remanente del pasivo. Las cargas financieras se reconocen en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo si no existiese la certeza razonable que la compañía obtendrá en propiedad al término del plazo arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos en el estado de resultado en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

- j) Deterioro del valor de los activos intangibles.- Al final de cada periodo, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

- k) Documentos y cuentas por pagar.- Los documentos, 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

- l) Impuestos.- El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- i. Impuesto corriente.- El impuesto a 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 imponderables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo.
- ii. 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 impuesto diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean aplicadas en el periodo en que el activo se realice o el pasivo se cancele.

- m) Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- n) Beneficios a empleados.-

- i. Beneficios definidos: Jubilación y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito proyectada. Con valoraciones actuariales realizadas al fin de cada periodo. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del periodo en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados, de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

- ii. Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con las disposiciones legales.

- o) Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos provenientes de ventas de bienes o por otros servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

- p) Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que no se conocen.

- q) 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, contrariamente o por 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.

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los informes de los activos y pasivos, y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

La compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de los activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido pérdidas por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiere tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### 4. DOCUMENTOS POR COBRAR

Descripción	Años	
	2016	2015
M.E. Sandoval	US\$ 8.694	-
<b>Total</b>	<b>US\$ 8.694</b>	<b>-</b>

#### 5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

El resumen de otras cuentas por cobrar terceros al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción		Años	
		2016	2015
Ing. Carlos Manzur Perez	US\$	48.889	55.236
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>48.889</b>	<b>89.437</b>

#### 6. CREDITO TRIBUTARIO

El resumen de crédito tributario IVA al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción		Años	
		2016	2015
Impuesto a la renta		1.873	1.845
Impuesto al Valor Agregado	US\$	-	804
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>1.873</b>	<b>2.649</b>

#### 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El resumen de las cuentas al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción	Saldo	Adiciones	Ventas y/o	Saldo
	31/12/2015		Bajas	31/12/2016
Terrenos	486.911	-	-	486.911
Edificios	511.376	-	-	511.376
<b>Subtotal</b>	<b>998.287</b>	-	-	<b>998.287</b>
(-) Deprec Acumulada	73.131	-	-	73.131
<b>Total</b>	<b>925.156</b>	-	-	<b>925.156</b>

#### 8. CUENTAS POR PAGAR, NETO

El resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción		Años	
		2016	2015
Vigarse Cia.Ltda.	US\$	2.391	2.348
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>2.391</b>	<b>2.348</b>

#### 9. CON LA IESS

El resumen con la administración tributaria al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción	Años	
	2016	2015
Aporte individual 9,45%	US\$ 4.822	1.672
Aporte Patronal 11,15%	5.690	1.974
Secap - IECE 1%	510	177
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>11.022</u></b>	<b><u>3.823</u></b>

#### 10. BENEFICIOS SOCIALES

El resumen con Beneficios sociales al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción	Años	
	2016	2015
Vacaciones	US\$ 1.332	1.059
Sueldos Acumulados por pagar	<u>42.690</u>	<u>11.759</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>44.022</u></b>	<b><u>12.818</u></b>

#### 11. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía, al 31 de diciembre del 2016, es de US\$ 800 está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal de US\$ 1.00 cada una, que corresponden a la Lcda. Maria Elena Sandoval.

#### 12. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2015, la reserva legal es US\$ 908 la misma que supera el 50% del capital social de la Compañía.

#### 13. INGRESOS, NETOS

El resumen de ingresos al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción	Años	
	2016	2015
Alquiler de Inmuebles	US\$ 8.400	45.219
Ingresos varios	<u>2.778</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>11.178</u></b>	<b><u>45.219</u></b>

14. **GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS**

Un resumen de gastos de administración, ventas y financieros, al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Descripción	Años	
	2016	2015
Sueldos	US\$ 33.330	28.296
Transporte	545	661
Aporte IESS	6.282	5.621
Beneficios Sociales	6.789	5.897
Seguro privado a empleados	0	39
Mantenimiento y reparaciones	0	150
Servicios básicos	0	478
Impuestos y contribuciones	28	1.665
Depreciación Acumulada	0	24.642
Otros Gastos	40	60
<b>Total</b>	<b><u>47.015</u></b>	<b><u>67.510</u></b>

15. **ESTIMACION DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

*Las metodologías y supuestos empleados por la compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros.*

Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar y pagar a partes relacionadas, proveedores, otras cuentas por pagar y otros activos financieros, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

Para los activos financieros y obligaciones financieras que se encuentran a tasa fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares. Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable.

El valor del activo disponible para la venta corresponde al valor razonable de la transacción celebrada. Este instrumento se clasifica en el Nivel 1 de la jerarquía de valor razonable.

16. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Nosotros fuimos contratados para realizar la Auditoría Externa de la empresa COMASA Constructora Manzur Sandoval S.A., del año 2016, en junio del 2017.

---