

EQUIDOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. EQUIDOR S.A.:

Fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de noviembre de 1977, sus actividades principales son el relleno hidráulico de superficies de terrenos, la extracción de materiales para la ejecución de todo tipo de relleno y de proyectos de ingeniería, así como la construcción en general, pudiendo ejecutar todos los actos y celebrar los contratos relacionados con tales actividades.

Actualmente construye en el Proyecto inmobiliario "Puerto Lucía", bajo el régimen de propiedad horizontal, 6 mini módulos denominados Jardines Puerto Lucía los cuales ya están siendo ocupados parcialmente.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 6 de marzo de 2017 por parte del Gerente General de la Compañía, y Contadora General con su total aprobación

B. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades, maquinarias y equipos, que se miden a su valor revalorizado y las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento - Inversiones: Están registradas al costo de adquisición y los intereses ganados se reconocen como ingresos a su vencimiento.

- Activos financieros - Cuentas por cobrar 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. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

La Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales al final de cada período de presentación para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de provisión para cuentas de dudosa recuperación. La cartera que se considera irre recuperable o perdida, se castiga. El deterioro del valor de las cuentas por cobrar se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable - Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones

Propiedades, maquinarias y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a

gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

Tipo de activo		Vida útil en años	
Inmuebles		20	
Maquinarias		10	
Muebles y equipos de oficina		10	
Equipos de computación		3	

El gasto por depreciación de las propiedades, maquinarias y equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración estableció un valor residual al costo de las propiedades, maquinaria y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los inmuebles se contabilizan por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro de valor (de existir). Las revaluaciones se efectúan de manera regular, para asegurar que el valor en libros no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Los incrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo. En caso de que se produzca una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo, esta se reconoce en el resultado del periodo.

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del periodo, salvo que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en cuyo caso se reconocen en otro resultado integral.

Impuesto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente 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. En la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos, publicada el 12 de octubre de 2016, se establece el nuevo beneficio de devolución del excedente del anticipo de impuesto a la Renta de forma anual para los contribuyentes que cumplan las condiciones establecidas en la ley.

Obras en ejecución: Corresponde a las obras en curso realizadas en Jardines de Puerto Lucía Yacht Club y en Condo 800, son contabilizadas al costo.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del período.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y se transfieren los riesgos al comprador.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Utilidad por acción: La utilidad por acción ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica y diluida por acción son las mismas.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas: Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como “disponible para la venta”.

- NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá “implicación/involucración continuada” en un activo financiero transferido a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros en estados financieros internos preparados de acuerdo con NIC 34.

- NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación

- para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos: Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.
- NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas: La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar esta norma.
- NIC 1 – Presentación de Estados Financieros: Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmateral puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.
- NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo: Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el "patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo", aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generen por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen "plantas productoras" y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.
- NIC 19 – Beneficios de los Empleados: Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- NIC 27 – Estados Financieros Separados: Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias,

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

A la fecha, la gerencia de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIIIF 12 "Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades": Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 "Estado de Flujos de Efectivo": Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 "Impuesto a las Ganancias": Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIIF 9 "Instrumentos Financieros" – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición"	1 de enero de 2018
NIIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes": Nuevo normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a relevar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de Inversión": Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIIF 16 "Arrendamientos": Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

Normas internacionales de información financiera emitidas - Normas internacionales de información financiera y enmiendas aun no vigentes:
A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Entidad:

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

- NIC 34 – Información Financiera Intermedia: Aclaración de información a revelar "en alguna otra parte de los estados financieros intermedios".

• NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Las modificaciones a las NIIIF 10, NIIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también "suavizan" circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.

negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.

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 regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, 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 hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece la NIC 19. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de edificios, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

- (2) Certificado de inversión recuperado durante el 2016.
- (1) Conformado por inversiones adquiridas en el 2013.

Citibank S.A.	(1)	30,271	30,271
Banco Pichincha C.A.	(2)	223,000	253,271
		2016	2015
Al 31 de diciembre de			

H. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

- (1) Corresponde a los saldos que se mantienen en bancos locales US\$306,119 (US\$372,727 en el 2015) y del extranjero US\$405,554 (US\$241,900 en el 2015).

Caja	(1)	1,154	8,200
Bancos		711,673	614,627
		2016	2015
Al 31 de diciembre de			

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

F. GESTION DE CAPITAL:

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés).

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

El banco donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que muestran sus niveles de solvencia y respaldo adecuados, con una calificación mínima de "AAA-".

La administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de			
2016	2015		
1,098,336	1,061,754	(1)	Clientes
24,901	33,050	(2)	Anticipos a proveedores
34,109	20,469		Compañías no relacionadas
1,157,346	1,121,543		Varios
7,710	7,710		(-) Provisión para cuentas incobrables
1,149,636	1,113,833		

(1) Incluye principalmente cinco préstamos otorgados a International Water Services (Guayaquil) por US\$1,000,000 (US\$853,000 en el 2015) con interés del 15%, para la financiación de obras e instalaciones.

(2) Incluye principalmente anticipos entregados US\$15,334 (US\$15,334 en el 2015) a Niques y Luque Cía. Ltda, y US\$4,466 (US\$13,666 en el 2015) al Ing. Ricardo Palau Dueñas.

J. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre de			
2016	2015		
22,061	22,061		Materia prima
76,729	77,456		Repuestos y materiales
1,381,403	1,174,537	(1)	Terrenos
1,480,193	1,274,054		

(1) A continuación detalle:

Ubicación	Lote	M2.	V/M2	
Puerto Lucía	8	3,830	113	
Carolpunto	31	1,944	199	
Carolpunto	32	1,368	259	
				(2)
				1,381,403
				275,619
				416,319
				689,465
				434,068
				386,804
				353,665
				1,174,537

(2) En el 2016, la variación corresponde al revalúo efectuado por un pento independiente.

K. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

Saldo al			
01/01/2016	31/12/2016		
785	785	Adiciones	
501,848	524,936	Revaluación	
67,288	67,288	Ventas	
45,149	54,850		
26,750	27,440		
84,539	57,105		
3,493	3,493		
729,852	735,897		
580,306	579,464		
149,546	156,433		
(7,468)	(1,000)		
15,355	15,355		
(9,000)	(9,000)		
(10,000)	(10,000)		
156,433	156,433		

L. OTROS ACTIVOS:

Saldo al			
01/01/2016	31/12/2016		
785	785	Adiciones	
501,848	524,936	Revaluación	
67,288	67,288	Ventas	
45,149	54,850		
26,750	27,440		
84,539	57,105		
3,493	3,493		
729,852	735,897		
580,306	579,464		
149,546	156,433		
(7,468)	(1,000)		
15,355	15,355		
(9,000)	(9,000)		
(10,000)	(10,000)		
156,433	156,433		

N. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Institución financiera	No. Operación	Plazo (meses)	Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo al
Banco de la Producción S.A. Grupo Promerica	202001657 56000	18	10.21%	05/05/2016	31/07/2017	103,625
						103,625

Costos	22,741
Condo 800	22,741
Obras Jardines de Puerto Lucía	602,675
Módulo A	299,918
Módulo B	8,302
Módulo G	40,641
Aéreas Exteriores	951,536
	974,277

Corresponde a los costos incurridos en las obras de Condo 800 y Jardines Puerto Lucía, a continuación detalle:

M. OBRAS EN EJECUCIÓN:

Membresías	Valor unitario US\$	Valor
Puerto Lucía Yacht Club	2,760.39	690,097
(-) Provisión Valor Neto Realizable	2,657.81	664,452
		25,645

(2) A continuación detalle:

(1) Incluye principalmente US\$102,094 (US\$83,441 en el 2015) por Crédito Tributario de Impuesto Valor Agregado.

(-) Provisión de inventario de membresías VNR	664,452	200,223	168,098
Impuestos retenidos años anteriores	121,186	102,534	17,000
Inventario equipos para la venta	17,000	17,000	690,097
Inventario de membresías	690,097	36,392	22,919
Seguros e impuesto anticipados	864,675	832,550	
	664,452	200,223	168,098
	664,452	200,223	168,098

Al 31 de diciembre de

2016

2015

O. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de			
2016	2015		
90,893	32,020	Proveedores	
832,561	355,857	Otros	(1)
86,095	81,095	Anticipo de clientes	(2)
16,491	55,132	Pasivos acumulados e impuestos	
102,179	91,825	Compañías no relacionadas	
1,808	1,073	Dividendos por pagar	(3)
1,130,027	617,002	Documentos por pagar	

(1) Incluye principalmente US\$801,557 (US\$319,557 en el 2015) que se adeudan al Ing. Ricardo Palau Jiméñez, por concepto de préstamo.

(2) Incluye principalmente US\$60,839 (US\$60,839 en el 2015) recibidos en el 2007 de Cybernyder para compra de departamento.

(3) Corresponde a los dividendos del año 2015 distribuidos en el 2016 que se encuentran pendientes de pago al accionista.

P. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre de			
2016	2015		
36,883	89,990	Jubilación patronal	(1)
11,999	27,711	Bonificación por desahucio	(2)
48,882	117,701	Total pasivo	

(1) A continuación el cuadro de movimiento del año:

Al 31 de diciembre de			
2016	2015		
89,990	104,911	Saldo al inicio del año	
3,106	4,275	Provisiones	
1,478		(-) Pagos	
54,735		(-) Transferencia a compañías relacionadas	
36,883	19,196	(-) Ajuste	
	89,990	Saldo al final del año	

(2) A continuación el cuadro de movimiento del año:

Al 31 de diciembre de			
2016	2015		
27,711	27,033	Saldo al inicio del año	
769	2,648	Provisiones	
16,481		(-) Transferencia a compañías relacionadas	
11,999	1,970	(-) Pagos	
	27,711	Saldo al final del año	

Q. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 2,361,480 acciones autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICL.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá capitalizar esta reserva previa resolución de los socios o accionistas o del organismo competente y compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas.

Con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Superávit por revaluación de propiedades, maquinarias y equipos: Corresponde a los ajustes por revalorización de propiedades, maquinarias y equipos realizado en el 2016.

Superávit por revaluación de inventarios (terrenos): Corresponde a la revalorización de los terrenos ubicados en Puerto Lucía Yacht Club y Carolpuerto, efectuada durante el 2016 y que forman parte de los inventarios de la Compañía.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno, permite la compensación de la pérdida causada en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco primeros periodos impositivos siguientes sin que exceda en cada periodo el 25% de dichas ganancias.

R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES DE LA COMPAÑIA E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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 22% sobre su base imponible.

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 activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la

adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetal, plantas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilizan para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoran productividad, generan diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse 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.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. Durante el 2016, la Compañía presentó pérdida, por lo tanto no hay base imponible para el cálculo de participación de los trabajadores. La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de		
2016	2015	
Utilidad (Pérdida) contable:	(78,755)	172,152
Menos:		
Participación de los trabajadores en las utilidades		25,823

Mas:		
Gastos no deducibles	7,435	49
Provisión jubilación patronal empleados menores a 10 años	476	2,699

Impuesto a la renta 22%	(70,844)	149,077
Saldo del Impuesto a la Renta mínimo		32,797
Menos:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	26,241	25,600
Retenciones en la fuente	7,249	6,762
Anticipo 2009	19,527	19,527
Saldo a favor	(53,017)	(19,092)

S. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS:

Los saldos con relacionadas no tienen fecha de vencimiento definida, ni generan intereses y al cierre de cada ejercicio económico fueron:

Cuentas por cobrar:

Equivia S.A	Saldo al	Pagos/Cobros	Compensaciones	Saldo al
Puertocaro S.A.	01/01/2016	realizados	y/o reembolsos	31/12/2016
9	14,611	(14,606)		5
9				9

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

Incluye principalmente honorarios profesionales US\$17,976 (US\$45,985 en el 2015) Asesoramiento Administradora Prenel S.A. por servicios técnicos especializados, US\$31,005 (US\$31,240 en el 2015) por mantenimiento, impuesto, alícuota de los departamentos Megacondo, US\$21,262 (US\$26,727 en el 2015) por pago de impuesto al valor agregado cargado a gastos.

U. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:

Incluye principalmente US\$146,511 (US\$118,811 en el 2015) por intereses ganados.

T. OTROS INGRESOS:

Pais	Transacción	Por el año terminado al
Ecuador	Préstamos	31/12/2016
Ecuador	Cobros	119,034
Ecuador	Gastos	5,096
Ecuador	Alquiler	1,953
Ecuador	Préstamo	4,088
		14,611
		144,782

Las transacciones con relacionadas fueron como sigue:

Saldo al	Incrementos	Compensaciones y/o	Saldo al
01/01/2016	611	reembolsos	31/12/2016
936	611	(652)	895
936	611	(652)	895

Cuentas por pagar:

Nelbacor S.A.	4,631	101,969	2,194
Berenice S.A.	836		
	20,087	87,363	2,194
			109,644

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:

a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

b. El sujeto pasivo:

- Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- Se acoge a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

W. ACUERDO DE SERVICIOS TÉCNICOS CON INTERNATIONAL WATER SERVICES (GUAYAQUIL) INTERAGUA C. LTDA.

Celebrado el 6 de Abril del 2001 cuyo objeto es proporcionar servicios técnicos y otros similares en relación al acuerdo de concesión entre ECAPAG e Interagua

para el suministro del servicio de agua potable a la población del cantón Guayaquil.

El alcance de los servicios es tener a disposición de la Concesionaria:

- a. Técnicas, conocimientos, experiencias y habilidades requeridas para el desarrollo y operación de la concesión.
- b. Suficiente personal para llevar a cabo los asuntos señalados en el literal anterior.
- c. Otros.

Estimación para la provisión de servicios.- La concesionaria deberá pagar dentro de los 30 días al finalizar cada período de 6 meses de cada año de contrato, el 50% de la tarifa base (US\$300,000.00) en consideración por los servicios, caso contrario pagará un interés por año equivalente a la tasa Libor más el 2 por ciento. La concesionaria deberá reembolsar al contratista los costos dentro de los 28 días al final de cada mes calendario, sujeto a recibo con soporte de documentación.

El 3 de agosto de 2011 se suscribió la segunda enmienda al Contrato de servicios técnicos; la tarifa anual es de US\$215,000.00.

X. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no debe presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

Y. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Número de meses de contribución	Ecuivalente en días de remuneración	Tarifa mensual	Remuneración USD	
			Mayor o igual a	Menor a
1	1	3,33%	1,000	2,000
2	1	3,33%	2,000	3,000
3	1	3,33%	3,000	4,000
4	1	3,33%	4,000	5,000
5	1	3,33%	5,000	7,500
6	1	3,33%	7,500	12,000
7	1	3,33%	12,000	20,000
8	1	3,33%	20,000	En adelante

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1,8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenecía de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0,90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenecía de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

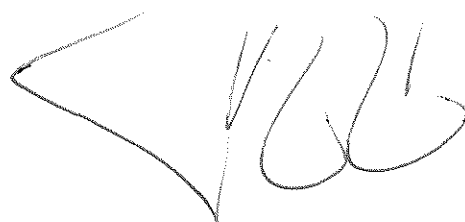
Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia

será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

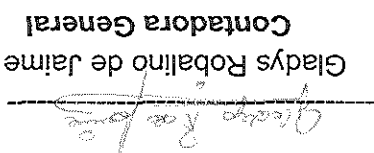
Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el periodo de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

Z. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.



Ing. Ricardo Palau Dueñas
Gerente General



Gladys Robalino de Jaime
Contadora General