

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.

Estados Financieros bajo Normas

Internacionales de Información Financiera – NIIF

COMPLETAS

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Informe de los Auditores Independientes.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
Informe de auditores independientes	2 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambio en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 - 35

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SIC	Comité de Interpretaciones de las NIC
CINIIF	Comité de Interpretaciones de las NIIF
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censo
UAFE	Unidad de Análisis Financiero y Económico
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**

1. Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF COMPLETAS).

2. Fundamento de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Somos independientes de la compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

3. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 emitida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, la compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** está considerada como una compañía de interés público.

4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF COMPLETAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como el control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales puedan surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos que:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y si la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Atentamente,

SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT
Registro Nacional de Auditores Externos en la
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 852



CPA. Lourdes Coronel León
Apoderado Especial
Licencia Profesional No. 36759

Guayaquil, marzo 28 del 2018

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresado en Dólares

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 2017</u>	<u>Diciembre 2016</u>
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	71.951	135.204
Inversiones Temporales	4	-	810.000
Activos Financieros, neto	5	201.250	302.817
Inventarios	6	27.285.321	17.439.357
Servicios y otros pagos por anticipados	7	71.815	74.037
Activos por impuestos corrientes	8	12.166	8.851
Total activo corriente		27.642.503	18.770.266
Activo no corriente			
Maquinaria y equipo, neto	9	231.309	279.674
Total activo no corriente		231.309	279.674
Total activos		27.873.812	19.049.940
<u>PASIVO</u>			
Pasivo Corriente			
Pasivos Financieros	10	9.133.219	8.972.645
Sobregiros Bancarios	11	469.685	871
Obligaciones con Instituciones financieras		-	384.942
Otros pasivos corrientes	12	20.611	38.462
Total pasivos corrientes		9.623.515	9.396.920
Pasivo no corriente			
Pasivos Financieros	10	17.415.299	9.072.029
Total pasivos no corrientes		17.415.299	9.072.029
Total pasivos		27.038.814	18.468.949
<u>PATRIMONIO NETO</u>	13		
Capital		10.000	10.000
Aporte de Accionistas para Futura Capitalización		748.902	748.902
Reserva legal		5.000	5.000
Resultados acumulados		105.703	(244.686)
Resultados del ejercicio		(34.607)	61.775
Total patrimonio neto		834.998	580.991
Total pasivos y patrimonio neto		27.873.812	19.049.940



Sra. María Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Lcda. Fabiola Quinde Serrano
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES**

Por los Períodos Terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresado en Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	14	2.165.822	2.762.146
Costo de ventas	14	<u>(1.928.925)</u>	<u>(2.227.654)</u>
Utilidad bruta		236.897	534.492
Otros Ingresos		50.374	67.798
Gasto de operación y financieros			
Gastos administrativos y ventas	15	(208.208)	(332.328)
Gastos Financieros		<u>(14.683)</u>	<u>(95.156)</u>
Total gastos de operación y financiero		(222.891)	(427.484)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		64.380	174.806
15% Participación de trabajadores	16	(9.657)	(26.221)
22 % Impuesto a la Renta	16	<u>(89.330)</u>	<u>(86.810)</u>
Resultado del ejercicio		<u>(34.607)</u>	<u>61.775</u>



Sra. María Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Lcda. Fabiola Quinde Serrano
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016

(Expresado en Dólares)

	Capital	Aporte de Accionistas para Futura Capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2016	10.000	748.902	5.000	40.625	(285.320)	519.207
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	(285.320)	285.320	-
ajustes varios	-	-	-	9	-	9
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	61.775	61.775
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	10.000	748.902	5.000	(244.686)	61.775	580.991
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	61.775	(61.775)	-
Absorción de pérdidas	-	-	-	285.312	-	285.312
Otros ajustes	-	-	-	3.302	-	3.302
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(34.607)	(34.607)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017	10.000	748.902	5.000	105.703	(34.607)	834.998



Sra. María Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Lcda. Fabiola Quinde Serrano
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresado en Dólares

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO (UTILIZADO) PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de ventas de bienes	2.314.448	2.630.580
Cobros por actividades de operación	<u>2.314.448</u>	<u>2.630.580</u>
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.636.759)	(1.743.102)
Pago de sueldos y beneficios sociales a trabajadores	(76.401)	(111.499)
Impuestos a las ganancias pagados	(84.020)	-
Pagos por actividades de operación	<u>(2.797.180)</u>	<u>(1.854.601)</u>
Efectivo neto (utilizado) procedente de actividades de operación	<u>(482.732)</u>	<u>775.979</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(4.708)	-
Importe procedente por la venta de propiedades y equipos	-	28.559
Cobro de inversiones temporales	810.000	-
Efectivo neto procedentes en actividades de inversión	<u>805.292</u>	<u>28.559</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos de obligaciones financieras	(385.813)	(724.557)
Efectivo neto procedentes (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(385.813)</u>	<u>(724.557)</u>
(Disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(63.253)</u>	<u>79.981</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	<u>135.204</u>	<u>55.223</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>71.951</u>	<u>135.204</u>



Sra. María Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Lcda. Fabiola Quinde Serrano
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E
IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROCEDENTE EN
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	64.380	174.806
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(45.914)	(65.460)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	53.073	47.571
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(89.330)	(86.810)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(9.657)	(26.221)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(501.198)	666.633
Disminución en cuentas por cobrar clientes	96.703	402.804
Disminución en otras cuentas por cobrar	4.864	41.273
(Incremento) en inventarios	(828.267)	639.000
Disminución (Incremento) en Servicios y otros pagos anticipados	2.222	(8.962)
Disminución (Incremento) en activos por impuestos corrientes	(3.315)	(5.546)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	(10.831)	542.125
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	41.876	(456.281)
Incremento (Disminución) en beneficios a empleados	(1.528)	1.657
(Disminución) en anticipos de clientes	-	(637.895)
Incremento en otros pasivos	197.078	148.458
Flujos de efectivo neto (utilizado) procedente en actividades de operación	(482.732)	775.979



Sra. María Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Lcda. Fabiola Quinde Serrano
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de pequeña estructura organizacional, constituida el 7 de febrero de 2007, en la ciudad de El Guabo ubicada en El Oro, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2007, aprobada mediante Resolución No.07.M.DIC.0051 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 16 de febrero del 2007.

La Compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, de acuerdo a sus estatutos tiene por objeto la compra venta de bienes inmuebles urbanos y rurales y cualquier otra actividad a fin con la expresada, la compañía mantiene su domicilio tributario en la ciudad de El Guabo, con RUC 0791727251001.

La compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2017 ha desarrollado los siguientes proyectos:

- “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollado en un área de terreno de 51,805.22 m2, constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping, sector este de la ciudad de Machala.
- “PORTAL DEL RIO” se encuentra desarrollado en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 284 solares, ubicado en la Av. 25 de Junio Junto al Centro Comercial Paseo Shopping.
- “CIUDAD PALMERA” este proyecto se encuentra en proceso de construcción y está constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, se encuentra ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Unidad de Análisis Financiero y Económico-UAFFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

Sus ingresos en el 2017 provienen de la venta de terrenos del proyecto “Porto Verdella y Portal del Río” mismo que se encuentra terminado en 100%.

1.2. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha el 19 de marzo de 2018 por parte de la Administración y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

2.1 Base de presentación.

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF COMPLETAS (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés), normas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, cumpliendo además con las características cualitativas descritas en el marco conceptual para la presentación de la información financiera,. La presentación de la información financiera.

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

Normas utilizadas para la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017:

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas.

NIC Nombre de la Norma Internacional de Contabilidad

- 1 Presentación de Estados Financieros
- 2 Inventarios
- 7 Estado de Flujos de Efectivo
- 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores
- 10 Hechos Ocurredos después del Periodo sobre el que se informa
- 12 Impuesto a las Ganancias
- 16 Propiedades, Planta y Equipo
- 18 Ingreso de actividades ordinarias
- 32 Instrumentos Financieros: Presentación
- 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición

NIIF Nombre de la Norma Internacional de Información Financiera

- 9 Instrumentos financieros (versiones previas)
- 13 Medición de valor Razonable

Normas nuevas, revisadas y en vigencia a partir del:

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	01/01/2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	01/01/2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	01/01/2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran como contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	01/01/2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 “Contratos de seguros” relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	01/01/2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	01/01/2018
NIIF 15	Publicación de la norma “Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes” con esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	01/01/2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	01/01/2018
NIIF 16	Publicación de la norma “Arrendamientos” esta norma reemplazará a la NIC 17.	01/01/2019

2.2 Moneda de presentación. - Los Estados Financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.3.1 Inversiones financieras

Las inversiones financieras a plazo fijo en su medición inicial y posterior se registran a valor razonable, siendo este el valor efectivo de la inversión, y los intereses ganados que generan estas se reconocen al final de cada período afectando el estado de resultados integrales del período.

2.4 Activos financieros y pasivos financieros

2.4.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos - cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados y otras cuentas por cobrar relacionadas que no generan intereses. -

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor si las hubiere, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

Documentos por cobrar a relacionadas que generan intereses.

Corresponden principalmente a compromisos de pagos adquiridos por las cuentas relacionadas para con la empresa, mismos que generan intereses.

2.4.2 **Pasivos Financieros**

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

Documentos -cuentas por pagar locales y relacionados u otras cuentas por pagar. -

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

2.4.3 **Reconocimiento, medición inicial y posterior**

Reconocimiento. -

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Medición inicial. -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

Medición posterior. –

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues no generan intereses y se recuperan hasta en 15 días), menos la provisión por deterioro.
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a préstamos, que se registran a su valor nominal, no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio su plazo de crédito no supera los 60 días

2.4.4 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar

2.4.5 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2.6 Impuestos por compensar

Representan los impuestos que la Compañía ha pagado al Servicio de Rentas Internas por impuesto al valor agregado en adquisiciones de bienes y servicios, retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado efectuados por los clientes. Estos impuestos se compensan con las declaraciones futuras de impuestos que se deberán compensar antes de que extinga el plazo estipulado por la administración tributaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

2.7 Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- **Terrenos:** los cuales han sido fraccionados para ser vendidos a terceros.
- **Obras en ejecución:** corresponde a bienes inmuebles de un proyecto habitacional, los cuales se encuentran en el proceso de construcción, que serán vendidos una vez que el bien se encuentre listo para vivir.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

Valor neto realizable

- El valor de las existencias se basará en el precio que figura en el contrato de venta del bien.
- Si los contratos de ventas son por una cantidad inferior a la reflejada en existencias, el valor neto realizable del exceso se determinará sobre la base de los precios generales de venta.

2.8. Propiedades y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo y por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de Maquinarias, mobiliarios y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de Maquinarias, mobiliarios y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

PPyE	Política de capitalización	Años
Muebles y Enseres	Más de US\$ 250	10
Maquinarias y Equipos	Más de US\$1500	10
Equipos de Computación	Más de US\$ 500	3
Vehículos	Más de US\$1500	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera 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 mobiliario y equipos.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuestos a la renta 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del anticipo “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, 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 caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo determinado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, menos las rebajas establecidas en el decreto #210 publicado el 20 de noviembre del 2017 (en el caso que aplique), a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Interna su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Beneficios a empleados

Corrientes: Corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades: 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 liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base del devengado.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Jubilación patronal y desahucio

La Compañía mantiene como política reconocer la provisión por jubilación patronal para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo, si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial, la Compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros

2.11 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.12 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

2.13 Distribución de dividendos

La distribución y pago de dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas y al momento de ser distribuidos se rebaja del patrimonio y son cargados a cuentas de pasivos para su pago respectivo.

2.14 Reconocimiento de ingresos

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

Los ingresos de COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A., son derivados principalmente de la compra venta de bienes inmuebles urbanos y rurales.

2.15 Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso. Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.16 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.

2.17 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

2.18 Sistema contable

El sistema que maneja la Compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es “WinFenix Gestión Empresarial”, versión 7, propio de la compañía, requiere los servicios del proveedor Onlysoft S.A. para su mantenimiento.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (a continuación...)

2.19 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	Inflación
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	(0,20) %

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los efectivos y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Caja	3.303	2.523
Bancos	a)	
Pichincha C.A.	45.675	105.546
Produbanco S.A.	5.528	19.875
Bolivariano	5.264	5.264
Machala	12.181	1.996
	<u>71.951</u>	<u>135.204</u>

a) El origen de fondos proviene de clientes, por la venta de bienes inmuebles correspondientes a proyectos que desarrolla la compañía.

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de inversiones se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Certificados de Depósitos a Plazo Fijo Produbanco	-	810.000
	<u>-</u>	<u>810.000</u>

El 21 de abril del 2017 se retira la inversión que la compañía mantenía con el Banco Produbanco, la cual fue depositada en la cuenta corriente #12653008169 de la misma Institución financiera.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

5. ACTIVOS FINANCIEROS NETOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de documentos y cuentas por cobrar comerciales no relacionadas, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	a)	196.600	221.980
Cuentas por cobrar relacionadas	(Nota 18)	-	71.323
Otras cuentas por cobrar	b)	19.816	24.680
Provisión de cuentas incobrables		(15.166)	(15.166)
		<u>201.250</u>	<u>302.817</u>

- a) A continuación, un detalle de documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Valores en custodia y cheques protestados	I)	107.985	139.782
Valores en custodia Porto Verdella		-	20.750
Valores en custodia Portal del Río	II)	51.816	34.224
Valores en custodia Ciudad Palmeras	III)	36.799	27.224
		<u>196.600</u>	<u>221.980</u>

I) Corresponde principalmente a valores en custodia y cheques protestados desde el año 2016.

II) Corresponde principalmente a valores en custodia de Luzuriaga Noblecilla María Eduarda, Matamoros Ramírez Iván Patricio, Armijos Minuche Cintia, Campoverde Ramírez Vanessa Isabel, Berru Cabrera Juan Carlos, Gallardo Ramírez Carlos Eduardo valores que datan desde el año 2015.

III) Corresponde principalmente a valores en custodia que datan desde el año 2015 y de los señores Torres Moreira Iris Rocío, Conde Maza Livia Herlinda, Galarza Ramírez Fulvio Oswaldo, Conde Maza Livia Herlinda.

Según lo indicado por el cliente estos valores si son recuperables por lo que no registra provisión por deterioro de estos valores por cobrar.

- b) Corresponde a los anticipos y préstamos entregados al personal administrativo y a préstamos otorgados a terceros.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los inventarios se conforman de la siguiente manera:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Inventario Obras/Inmuebles en construcción para la venta	a)	16.765.004	4.990.116
Inventario Obras/Inmuebles terminadas para la venta	b)	9.992.861	11.921.785
Inventarios de Mercadería	(Nota 20.b)	527.456	527.456
		<u>27.285.321</u>	<u>17.439.357</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

6. INVENTARIOS (a continuación...)

- a) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles en construcción para la venta, los proyectos denominados: “CIUDAD PALMERAS”.
- “CIUDAD PALMERA” el mismo que se encuentra en proceso de construcción y constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, encuentra ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala, para ejecutar este proyecto se celebra contrato privado de promesa de compraventa, por la adquisición de un bien inmueble conformado por ocho solares, con un total de 1,122.46 m2.
- b) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles terminadas para la venta, el proyecto denominado: “PORTO VERDELLA” y “PORTAL DEL RIO”
- El Proyecto “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollo en un área de terreno de 51,805.22 m2 constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping los mismos que se encuentran vendidos en un 59%.
 - El Proyecto “PORTAL DEL RIO” desarrollada en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 280 solares, ubicado en la Av. 25 de Junio Junto al Centro Comercial Paseo Shopping de los cuales se encuentran reservados en un 18%.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Anticipos a proveedores	71.815	74.037
	<u>71.815</u>	<u>74.037</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de servicios y pagos anticipados corresponde principalmente a anticipos entregados a: Ordoñez Marín Ángel Benigno, Cabrera Morales Walter Octavio, Chucuyan Durango Nancy Noemi y Almacenes Boyacá S.A., por concepto de pintado de interiores, texturado de exteriores, construcción de acabados de viviendas, etc.

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de activos por impuestos corrientes se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario a favor de la empresa IR		8.851
Crédito tributario Iva	12.166	-
	<u>12.166</u>	<u>8.851</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

9. MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle de maquinaria y equipo se resume a continuación:

2017			
Movimiento del año			
	% Deprec.	Saldos al 01/01/2017	Adiciones y deprec. Saldos al 31/12/2017
Muebles y Enseres	10%	53.544	- 53.544
Maquinaria y Equipo	10%	351.933	- 351.933
Equipo de computación	33%	1.464	4.708 6.172
Vehículos	20%	113.981	- 113.981
Subtotal		520.922	4.708 525.630
Depreciación acumulada		(241.248)	(53.073) (294.321)
Deterioro acumulado		-	- -
Total		279.674	(48.365) 231.309

Las adquisiciones realizadas en el presente período corresponden principalmente a: equipos de computación que en su medición inicial fueron contabilizadas al costo, mismas que ascienden a US\$ 4.708. En su medición posterior no fue necesario realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros de estos activos de acuerdo a lo establecido por la administración está presentados a valor razonable dentro de los Estados Financieros, según con lo definido en la NIC 16, párrafo 29.

De acuerdo a la NIC 36 párrafo 9, los elementos de propiedad y equipo no presentan indicios de deterioro, consecuentemente no existe registro de impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, debido a que la entidad evaluó al final del periodo en que se informa los factores externos e internos a efectos de determinar si los elementos de propiedad y equipo presentaban indicios de deterioro de valor, concluyendo la administración que no existe deterioro de valor.

2016				
Movimientos				
		Saldos al 01/01/2016	Depreciaciones	Ventas Saldos al 31/12/2016
2016				
Muebles y Enseres	10%	53.544	-	- 53.544
Maquinaria y Equipo	10%	351.933	-	- 351.933
Equipo de computación	33%	1.464	-	- 1.464
Vehículos	20%	142.540	-	(28.559) 113.981
Subtotal		549.481	-	(28.559) 520.922
Depreciación acumulada		(193.677)	(47.571)	- (241.248)
Deterioro acumulado		-	-	- -
Total		355.804	(47.571)	(28.559) 279.674

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

<u>Cuentas por pagar Corto Plazo</u>		<u>2017</u> US\$ dólares	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por pagar locales	a)	57.026	136.075
Anticipo de Clientes	b)	8.461.690	8.264.612
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	(Nota 18)	560.460	492.242
Otras cuentas por pagar	c)	53.743	79.716
Sueldos por pagar		300	-
		<u>9.133.219</u>	<u>8.972.645</u>

- a) Corresponde principalmente a valores pendientes de pagos a los proveedores Salinas Portillo Juan Ignacio y Coelsa Cía. Ltda. por concepto de compra de suministros.
- b) Corresponde a Anticipos entregados por clientes de los tres proyectos que mantiene la compañía, los mismos que al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u> US\$ dólares	<u>2016</u>
Anticipo de clientes Porto Verdella	127.278	-
Anticipo de clientes Portal del Rio	5.532.548	6.073.423
Anticipo de clientes Ciudad Palmera	2.594.858	2.122.414
Anticipo de Clientes Varios	207.006	68.775
	<u>8.461.690</u>	<u>8.264.612</u>

Estos anticipos entregados por clientes para compras futuras se encuentran garantizados con los bienes inmuebles correspondientes a cada proyecto; PORTO VERDELLA que cuenta con un área de terreno de 51,805.22 m2, con individualización de 40 solares destinados a viviendas; PORTAL DEL RIO, el cual se encuentra desarrollada en un área de terreno de 86,567.94 m2 con individualización de 284 solares certificada mediante escritura pública de Protocolización; CIUDAD PALMERA” el mismo que se encuentra en proceso de construcción y constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, para ejecutar este proyecto se celebra contrato privado de promesa de compraventa, por la adquisición de un bien inmueble conformado por ocho solares, con un total de 144.483,05 m2.

Estos valores a favor de clientes se encuentran debidamente cubiertos con los montos de los inventarios que ascienden al cierre de este periodo a USD\$ 27.285.321.

- c) Corresponde principalmente a pagos realizados en el período 2017, correspondiente al giro del negocio.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

10. PASIVOS FINANCIEROS

Cuentas por pagar Largo plazo

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar locales	(Nota 18)	17.415.299	9.072.029
		<u>17.415.299</u>	<u>9.072.029</u>

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones con instituciones financieras se resumen a continuación:

2017

	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
<u>Sobregiros Bancario</u>			
Sobregiro	469.685	-	469.685
	<u>469.685</u>	<u>-</u>	<u>469.685</u>

2016

	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
<u>Banco Produbanco</u>			
Préstamo, con el interés anual es del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en septiembre de 2018.	384.942	-	384.942
<u>Sobregiro</u>	871	-	871
	<u>385.813</u>	<u>-</u>	<u>385.813</u>

El préstamo del Banco Produbanco está garantizado mediante tres pólizas de acumulación emitidas a favor de Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. por la misma institución bancaria por un valor de US\$ 810.000, dos terrenos: uno valorado en US\$ 3.732.702 y el segundo valorado en US\$ 2.166.150 mismos que son propiedades de la compañía; y, un encargo fiduciario (**Ver Nota 19**).

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones corrientes se resumen a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
15% Participación trabajadores por pagar	a)	9.657	26.221
Beneficios de ley a empleados	b)	5.556	7.084
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	c)	2.603	-
Con el IESS		1.645	2.145
Con la Administración Tributaria	d)	1.150	3.012
		<u>20.611</u>	<u>38.462</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (a continuación...)

a) El movimiento de la provisión para 15% participación de trabajadores fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	26.221	-
Provisión del año	9.657	26.221
Pagos	(26.221)	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u>9.657</u>	<u>26.221</u>

b) El movimiento de los beneficios de ley a los empleados fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial al 1 de enero del	773	5.427
Provisión del año	9.657	26.221
Pagos	(4.874)	(24.564)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>5.556</u>	<u>7.084</u>

c) El movimiento del Impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Provisión del año	89.330	-
Pagos	(84.020)	-
Compensación con impuestos retenidos y anticipos	(2.707)	-
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>2.603</u>	<u>-</u>

d) El detalle de Obligaciones con la Administración Tributaria es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Retención fuente	886	719
Retención IVA	264	2.293
	<u>1.150</u>	<u>3.012</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

13. PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, estaba representada por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, como detallamos a continuación:

	Nacionalidad	No. De acciones	Valor nominal	Participación en	
				U\$\$	%
Samaniego Lituma Manuel Martín	Ecuatoriana	9.995	1	9.995	99,95%
Naula Gómez Ingrid Mariela	Ecuatoriana	5	1	5	0,05%
		10.000		10.000	100%

Aportes para Futuras Capitalizaciones:

La Compañía cuenta con Aportes para Futuras Capitalizaciones que datan desde el 25 de julio del 2014.

Absorción de pérdidas

Mediante Acta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de la compañía celebrada el 09 de mayo del 2017, los Accionistas por unanimidad resolvieron y aprobaron absorber la pérdida por el valor de US\$ 285.312, mediante la compensación de créditos con los valores que la empresa adeuda a los Accionistas en el monto que le corresponde al Sr. Manuel Martín Samaniego Lituma el valor de US\$ 285.169 y a la Sra. Ingrid Marieli Naula Gómez US\$ 153.

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2017, los ingresos que se generaron en ese año corresponden a la venta de bienes inmuebles por US\$ 2.165.822 correspondiente al proyecto de Porto Verdella y Portal del Río.

El costo de ventas por el año 2017 ascendieron a US\$ 1.928.925.

A continuación, se detallan las principales ventas y sus costos de ventas realizadas en el 2017, mediante escrituras públicas de compra-venta por cada proyecto:

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

Expresado en dólares.

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS (a continuación...)

Proyecto	Fecha	Ubicación	Ingresos	Costo
Portal del Río	24/01/2017	Mz. P. del Río-B solar # 16	34.272	32.077
Portal del Río	24/01/2017	Mz. P. del Río-G solar # 15	34.272	32.077
Portal del Río	16/03/2017	Mz. P. del Río-L solar # 15	48.481	45.297
Portal del Río	24/03/2017	Mz. P. del Río-J solar # 16	48.240	45.096
Portal del Río	12/04/2017	Mz. P. del Río-C solar # 13	53.600	49.551
Portal del Río	12/04/2017	Mz. P. del Río-C solar # 10	53.600	49.551
Portal del Río	17/04/2017	Mz. P. del Río-A solar # 39	51.279	47.524
Portal del Río	19/04/2017	Mz. P. del Río-M solar # 08	38.556	36.087
Portal del Río	25/04/2017	Mz. P. del Río-M solar # 24	38.556	36.087
Portal del Río	05/06/2017	Mz. P. del Río-M solar # 23	38.556	36.087
Portal del Río	20/06/2017	Mz. P. del Río-D solar # 09	47.600	44.551
Portal del Río	05/07/2017	Mz. P. del Río-G solar # 09	43.416	39.793
Portal del Río	06/07/2017	Mz. P. del Río-G solar # 07	40.000	38.793
Portal del Río	06/07/2017	Mz. P. del Río-G solar # 06	40.000	38.793
Portal del Río	07/07/2017	Mz. P. del Río-D solar # 06	47.600	39.551
Portal del Río	14/07/2017	Mz. P. del Río-D solar # 12	47.600	44.551
Portal del Río	14/07/2017	Mz. P. del Río-J solar # 22	62.102	58.490
Portal del Río	14/07/2017	Mz. P. del Río-J solar # 21	48.602	45.297
Portal del Río	08/08/2017	Mz. P. del Río-M solar # 17	38.556	36.087
Portal del Río	17/08/2017	Mz. P. del Río-A solar # 31	53.233	50.166
Portal del Río	28/08/2017	Mz. P. del Río-C solar # 15	53.600	49.551
Portal del Río	07/09/2017	Mz. P. del Río-G solar # 10	43.416	39.793
Portal del Río	07/09/2017	Mz. P. del Río-G solar # 13	34.272	30.889
Portal del Río	12/09/2017	Mz. P. del Río-G solar # 11	43.416	39.793
Portal del Río	12/09/2017	Mz. P. del Río-F solar # 08	38.556	36.087
Portal del Río	12/09/2017	Mz. P. del Río-F solar # 09	38.556	36.087
Portal del Río	03/10/2017	Mz. P. del Río-G solar # 22	40.000	36.087
Portal del Río	08/09/2017	Mz. P. del Río-L solar # 03	43.054	40.397
Portal del Río	08/09/2017	Mz. P. del Río-L solar # 02	43.054	40.397
Portal del Río	19/10/2017	Mz. P. del Río-G solar # 19	38.556	36.087
Portal del Río	21/11/2017	Mz. P. del Río-M solar # 29	38.556	36.087
Portal del Río	22/11/2017	Mz. P. del Río-M solar # 28	38.556	36.087
Portal del Río	29/12/2017	Mz. P. del Río-P solar # 05	52.000	44.551
Portal del Río	29/12/2017	Mz. P. del Río-K solar # 07	48.602	45.297
Portal del Río	29/12/2017	Mz. P. del Río-A solar # 08	48.795	40.643
Portal del Río	29/12/2017	Mz. P. del Río-D solar # 14	47.600	44.551
Portal del Río	29/12/2017	Mz. P. del Río-M solar # 18	38.556	36.087
Portal del Río	29/12/2017	Mz. P. del Río-M solar # 19	38.556	36.087
Porto Verdella	13/04/2017	Mz. Porto Verd-A Solar # 03	120.000	110.218
Porto Verdella	09/08/2017	Mz. Porto Verd-A Solar # 20	200.000	195.000
Porto Verdella	29/12/2017	Mz. Porto Verd-A Solar # 02	170.000	73.643
Total			2.165.822	1.928.925

- El Proyecto “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollo en un área de terreno de 51,805.22 m2 constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping los mismos que se encuentran vendidos en un 59%.
- El Proyecto “PORTAL DEL RIO” desarrollada en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 280 solares, ubicado en la Av. 25 de Junio junto al Centro Comercial Paseo Shopping de los cuales se encuentran reservados en un 18%.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos operacionales de acuerdo a su naturaleza son se conformaron de la siguiente manera:

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (a continuación...)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Depreciaciones	53.072	58.609
Sueldos y Salarios	40.352	113.157
Otros	30.138	26.234
Impuestos y Contribuciones	22.547	26.411
Beneficios Sociales	14.423	20.090
Agua, Luz y Telecomunicaciones	12.284	15.428
Aportes a la seguridad social	8.264	21.081
Honorarios Profesionales	7.060	12.507
Gastos de seguros	5.820	7.272
Mantenimiento y reparaciones	3.825	10.198
Gastos Planes de Beneficios Empleados	3.626	4.517
Promoción y publicidad	3.048	2.326
Arrendamiento Operativo	2.708	2.716
Notarios y registradores de la propiedad	577	-
Combustibles	464	3.032
Gasto de deterioro	-	8.750
	<u>208.208</u>	<u>332.328</u>

16. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta por los años originados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Utilidad antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	64.380	174.806
15% Participación trabajadores por pagar	(9.657)	(26.221)
Gastos no deducibles	1.088	10.121
Base Imponible	55.811	158.706
22% de Impuesto a la renta Causado	12.278	34.915
Saldo del Anticipo pendiente de pago	8.850	3.304
Rebaja del 40%	(3.540)	-
Anticipo del impuesto a la renta determinado año anterior	(92.870)	(86.810)
Anticipo del impuesto a la renta determinado año anterior después de la rebaja	(89.330)	
Saldo del Anticipo pendiente de pago	5.310	-
Retenciones en la fuente	(2.707)	(8.850)
Impuesto a la renta por pagar	<u>2.603</u>	<u>(5.546)</u>

Tarifa de Impuesto a la Renta

De acuerdo al Art. 37 (Tarifa de Impuesto a la Renta) reformado mediante la Ley Orgánica De Incentivos a La Producción y Prevención del Fraude Fiscal mediante Suplemento del Registro Oficial 405, 29-XII-2014.

Para que la sociedad se acoja al 22%, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo innumerado “Deber de informar sobre la composición societaria” del RLORTI.

17. CUMPLIMIENTO CON LA UAFE UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO

Según la resolución UAF-DG-SO-2016-0001 del 22 de marzo del 2016, se resuelve expedir el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), catalogados como actividades y profesiones no financieras, en los siguientes términos:

Desarrollar un sistema de prevención de riesgos, obtener un código de registro, designar a un oficial de cumplimiento titular, y suplente, conformar un comité de cumplimiento, elaborar y enviar los reportes de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas y de las operaciones o transacciones iguales o superiores a US\$10.000.

La Compañía a la fecha de este informe ha dado cumplimiento a las disposiciones exigidas por la UAFE, tales como: la designación del oficial de cumplimiento y reportando mensualmente la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2017 y 2016, a la Unidad de Análisis Financiero del Ecuador– UAFE.

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la compañía mantiene los siguientes saldos por cobrar:

Cuentas por cobrar relacionadas Corto Plazo	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Agrocmor S.A.	-	477
Acuasam S.A.	-	9.820
Camorensa S.A.	-	57.495
Delanan S.A.	-	531
Safarimar S.A.	-	3.000
	<u>-</u>	<u>71.323</u>

Cuentas por pagar relacionadas Corto Plazo	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Acuasam S.A.	200.000	16.042
Lituma Buele María Carmela	-	421.200
Piscicola San Andrés S.A.	30.000	55.000
Camorensa S.A.	180.460	-
Martincorp S.A.	150.000	-
	<u>560.460</u>	<u>492.242</u>

La administración de la Compañía mantiene saldos por pagar recibidos por las compañías relacionadas, mismos que no generan intereses y no compromete los activos de la empresa, mismas que serán canceladas en función a la liquidez de la empresa.

Cuentas por pagar relacionadas Largo Plazo	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Samaniego Lituma Manuel Martín	17.415.221	9.071.808
Naula Gómez Ingrid Marieli	78	221
	<u>17.415.299</u>	<u>9.072.029</u>

La administración de la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. ha recibido de sus Accionistas el valor de US\$ 17.415.299, correspondientes a préstamos comerciales a largo plazo para la adquisición de insumos, equipos y para capital de operación necesarios para el giro del negocio, mismos que no generan intereses y no comprometen activos de la compañía.

18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (a continuación...)

La compañía no mantiene las siguientes transacciones con sus relacionadas:

1. Préstamos sin intereses, a tasas significativamente altas o bajas en relación a las tasas existentes en el mercado, sin vencimiento o cláusulas sancionatorias de mora.
2. Intercambio de propiedades por otras propiedades similares en una transacción no monetaria, cesiones de acreencias y cruce de cuentas.
3. Inversiones permanentes importantes durante el año.
4. Contrataciones de seguros, servicios administrativos, honorarios, regalías y asistencias técnicas.
5. Arrendamiento mercantil y ventas de activos fijos.
6. Transacciones de marcas, patentes, regalías y licencias.

Precios de transferencia

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015 se estableció el contenido del Anexo de Operaciones con partes relacionadas y del Informe Integral de Precios de transferencia.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En relación a las exenciones del régimen de precios de transferencia se establece lo siguiente: en el Art. Innumerado Quinto de la sección segunda de la LRTI que dispone lo siguiente: *"Art. (...).- Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:*

- *Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;*
- *No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,*
- *No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.*

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A. no está sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, debido a que sus operaciones con partes relacionadas, en el período 2016, no superan el monto acumulado de US\$ 3.000.000, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015.

19. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO

Con fecha 27 de septiembre del 2013, le firmo el contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable, firmado entre la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. simplemente la Constituyente, la parte Constituyente o El Constituyente y la compañía Administradora de Negocios Fiduciarios ANEFI S.A. o la Fiduciaria o el Fiduciario.

La Constituyente ha emprendido una serie de negociaciones y actividades comerciales e procura de obtener operaciones de crédito que contraerá con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO. En tal virtud, es su intención constituir un encargo con el objeto de que el Fiduciario conforme las instrucciones constantes en el presente contrato, cancele de forma directa y por cuenta del Constituyente el préstamo de mutuo que este mantiene o mantendrá con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO. En consecuencia, el encargo fiduciario servirá como receptor de los recursos económicos y ejecutar de ciertas instrucciones conforme se desprende de cláusulas posteriores.

19. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO (a continuación...)

La Constituyente otorga a favor de ANEFI S.A. un mandato irrevocable o encargo fiduciario que se denominara “ENCARGO FIDUCIARIO COMGROPSA” en adelante simplemente el Encargo.

El Encargo representado por la Fiduciaria, tiene por objetivo ejecutar las siguientes instrucciones que constituyen su objetivo:

- ✓ Percibir de manera directa de parte del Constituyente los valores que por concepto de pagos deberán realizar los prominentes compradores y/o compradores finales de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio, en la ciudad de Machala, con periodicidad mensual y/o por los aportes directos de la propia Constituyente, con el objeto de que dichos flujos sean destinados a la cancelación del préstamo de mutuo que el Constituyente mantiene o llegare a tener con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO.
- ✓ Que la Fiduciaria tenga bajo su administración los recursos económicos provenientes de los pagos que realicen los promitentes compradores y compradores por la compra de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio, en la ciudad de Machala.
- ✓ La parte Constituyente podrá entregar directamente al Encargo los recursos económicos necesarios para el cumplimiento del presente contrato, así como también podrá recibir recursos de terceros para mantener la cobertura de las obligaciones crediticias que mantenga con el Banco.

La Constituyente expresamente otorga un mandato irrevocable a favor de la Fiduciaria para cumplir con las siguientes obligaciones:

- ✓ Notificar conjuntamente con el Constituyente a los clientes detallados en el anexo uno que han firmado promesa de compraventa o compraventa de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio en la ciudad de Machala y de quienes proceden a entregar copias de los contratos de reserva o promesa de compraventa suscritos o compraventas definitivos por la negociación de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio en la ciudad de Machala, respecto de la constitución del presente encargo y de su irrevocabilidad, informándoles que todos los pagos que deban realizar a futuro únicamente mediante deposito a la cuenta de ahorros que el Encargo Fiduciario Comgropsa que la Fiduciaria aperture para tal efecto y cuyo número se lo dará a conocer oportunamente.

En la comunicación se hará mención de que si el consentimiento expreso de la Fiduciaria, la Constituyente no podrá revocar la institución impartida a través de la firma del presente instrumento.

- ✓ La Fiduciaria podrá contratar el servicio de Cash Management para la recepción de los flujos provenientes de las promesas de compraventa y compraventas definitivas en la cuenta del Encargo.
- ✓ La Fiduciaria mensualmente de los flujos recibidas provisionara los pagos que debe realizar al banco.

Los honorarios por la estructura del presente encargo fiduciario la cantidad por US\$1,200, la Constituyente pagara por concepto de honorarios de administración a favor de ANEFI un valor mensual por US\$480.

El plazo de vigencia del presente Encargo está supeditado hasta la fecha efectiva de pago de la totalidad de las obligaciones que la Constituyente mantiene o que llegare a mantener con el Banco. Sin embargo, por disposición legal ningún negocio fiduciario podrá ser excedente del plazo de 80 años.

20. CONTRATOS

- a) Mediante Contrato Privado de promesa de compraventa, celebrado el 28 de mayo del 2014, comparecen el señor Manuel Samaniego Lituma y Gina Magali Naula Gómez en calidad de promitentes vendedores y por otra parte la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. como promitente compradora.

Los Señores Manuel Samaniego Lituma y Gina Naula Gómez son los actuales y legítimos propietarios de ocho solares que forman parte de un solo cuerpo. Linderos y dimensiones que hacen un área total de 144.483,05 m². Con todos sus usos costumbres y servidumbres existentes en los mismos.

Los Señores Manuel Samaniego Lituma y Gina Naula Gómez prometen dar en venta y enajenación perpetua el bien inmueble a favor de promitente compradora la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. quien a través de su Gerente General manifiesta el deseo y la necesidad de adquirirlo y promete comprarlo por ser conveniente a sus legítimos intereses y derechos. El precio que las partes han acordado por mutuo consentimiento por el inmueble será igual del avalúo municipal por metro cuadrado que emite el municipio al momento de celebrar las escrituras, de los cuales se entrega la suma de US\$100,000 dólares, como anticipo a la firma del presente contrato privado.

En el año 2017 la administración de la Compañía mantiene saldos por pagar a los accionistas por préstamos recibidos por el valor de US\$ 9.500.000, mismos que no generan intereses y no compromete los activos de la empresa, los cuales serán cancelados en función a la liquidez de la empresa.

- b) Mediante escritura pública de compraventa, celebrada el 5 de noviembre del 2014 e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad del Cantón Machala el 25 de noviembre del 2015, comparecen el señor Carlos Hugo Caminos Tinoco en calidad de promitentes vendedores y por otra parte la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. como promitente compradora.

El señor Carlos Hugo Caminos Tinoco actual y legítimo propietario entrega a la Compañía Comgropsa S.A. un terreno ubicado en la ciudad de Machala Provincia del Oro con seis lotes, por el valor de US\$ 527.456.

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

Riesgo País: En el año 2017, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador disminuyó en comparación con el año 2016, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable eventualmente los cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales y a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

Riesgo de mercado: Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía

Riesgo de liquidez: Se generan cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Expresado en dólares.

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Riesgo de Liquidez		2017		2016	
		Resultados		Resultados	
Capital de trabajo	Activo Corriente - Pasivo corriente	18.018.988		9.373.346	
Razón corriente	Activo corriente	27.642.503	2,87	18.770.266	2,00
	Pasivo corriente	9.623.515		9.396.920	
Prueba ácida	Activo corriente - Inventario	357.182	0,04	1.330.909	0,14
	Pasivo corriente	9.263.515		9.396.920	

Los índices de liquidez, miden la capacidad para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir efectivo sus activos corrientes, tanto así que para el año 2017 por cada dólar de obligación corriente la compañía está en la capacidad de cubrir 2,87 ctvs. de dólar.

Al ser los activos corrientes superiores a los pasivos corrientes la compañía está frente a un capital de trabajo positivo de US\$ 18.018.988, por lo cual la compañía no presentaría dificultades en el cumplimiento de sus obligaciones corrientes y tendría dinero para invertir, sin la necesidad de contraer préstamos a corto plazo

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de deudores.

Riesgo de Crédito		2017		2016	
		Resultados		Resultados	
Periodo medios de cobranza	Cuentas por cobrar x 360	70.776.000	33	79.912.800	28,93
	Ventas netas	2.165.822		2.762.146	
Rotación de cartera	360	360	11	360	12
	Periodos medios de cobranza	33		29	

Estos indicadores tienen por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo; el grado de recuperación de los créditos y del pago de las obligaciones.

El período neto de cobranzas es de 33 días, difiriendo de su política de crédito de la empresa, sin embargo, este comportamiento no afecta la liquidez de la entidad por el cobro de las ventas a sus clientes locales, porque el período medio de pago a sus proveedores es de hasta 60 días.

Riesgos de gestión: Este indicador tiene por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo, el pago de las obligaciones y la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
 Expresado en dólares.

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Riesgo de Gestión			2017 Resultados		2016 Resultados	
Periodo medio de pago	Cuentas y documentos por pagar * 360	x 100 %	222.294.960	19	226.194.120	31
	Compras		11.774.889		1.599.692	
Impacto Gastos Adm. Y ventas	Gastos de Adm. Y ventas		208.208	10 %	332.328	12 %
	Ventas netas		2.165.822		2.762.146	

El período medio de pago es de 19 días, siendo no adecuado si se compara con la política de pago a sus proveedores el cual es hasta 60 días.

Riesgos Operativos

Endeudamiento – Solvencia: Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía.

Endeudamiento-Solvencia			2017 Resultados		2016 Resultados	
Endeudamiento del Activo	Total pasivo	x 100 %	27.038.814	97 %	18.468.949	97 %
	Total activo		27.873.812		19.049.940	
Endeudamiento Patrimonial	Total pasivo	x 100 %	27.038.814	3238 %	18.468.949	3179 %
	Total patrimonio		834.998		580.991	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente	x 100 %	9.623.515	36 %	9.396.920	51 %
	total pasivo		27.038.814		18.468.949	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente	x 100 %	17.415.299	64 %	9.072.029	49 %
	Total pasivo		27.038.814		18.468.949	

Existe un endeudamiento comparados con los activos total del 97%, y un endeudamiento comparado con el patrimonio del 3238%.

Rentabilidad: Los indicadores de rendimiento, sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y de esta manera convertir las ventas en utilidades.

Rentabilidad			2017 Resultados		2016 Resultados	
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta		(34.607)	-4 %	61.775	11 %
	Patrimonio		834.998		580.991	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional		79.063	4 %	269.962	10 %
	Ventas netas		2.165.822		2.762.146	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta		236.897	11 %	534.492	19 %
	Ventas netas		2.165.822		2.762.146	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta		(34.607)	-2 %	61.775	2 %
	Ventas netas		2.165.822		2.762.146	

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía con los ingresos operacionales generados en el presente período cubrió sus costos y gastos operacionales, siendo su margen neto de pérdida del -2%, margen esperado por los accionistas.

Riesgo Legal

La empresa en el presente período no presenta demanda de ninguna índole que le representen riesgos legales. Se determina un riesgo bajo para la empresa.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de este informe 28 de marzo del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO

La compañía COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A. es considerada como compañía de interés público a partir del año 2018, a efecto de lo dispuesto en el Artículo 433-A de la Ley de Compañías y establecido en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.
