

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
Expresado en dólares.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1. Estimaciones efectuadas por la Gerencia:**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia 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. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se mencionan a continuación:

**2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo:**

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**2.3. Activos financieros y pasivos financieros**

**2.2.1 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.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

**Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar**

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, 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.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

### **2.2.2 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, su plazo de crédito no superan los 60 días.

**Documentos y cuentas por pagar locales.-** 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.

### **2.4. Partes relacionadas**

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

### **2.5. 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).

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
Expresado en dólares.

**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.

**2.6. Servicios y otros pagos anticipados**

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

**2.7. Maquinarias, mobiliarios y equipo**

**Medición Inicial**

La entidad medirá un elemento de Maquinarias, mobiliarios y equipo 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 **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** optó por el modelo del costo, el mismo que indica: 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.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

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.

Una partida del rubro propiedad maquinaria y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo es calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

**2.8. 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.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del rembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros 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.

**2.9. Cuentas y documentos 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.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 30 días.

**2.10. Provisiones**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

**2.11. Jubilación patronal y bonificaciones por desahucio**

Según la NIC 19 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión 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.

**2.12. Participación trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

**2.13. Impuestos: Impuesto a la renta corriente**

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

**2.14. Impuestos Diferidos**

La compañía tiene como política contable reconocer el impuesto diferido cuando existan diferencias temporarias deducibles e imponibles al comparar el importe en libros de un activo o un pasivo y la base fiscal de los mismos.

**Diferencias temporarias imponibles**, de acuerdo a la NIC 12 inciso 16, establece que todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo excede a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporal imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporal deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos.

**Diferencias temporarias deducibles**, de acuerdo a la NIC 12 inciso 24, se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La norma tributaria establece en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo imnummerado de impuestos diferidos que para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones: valor neto realizable de inventarios, pérdidas esperadas en contratos de construcción, depreciación del costo por desmantelamiento, provisiones no tratadas por la normativa tributaria en otros artículos, medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, deterioro de propiedades, planta y equipo, medición de activos biológicos (N/A), amortización de pérdidas tributarias, créditos tributarios no utilizados.

**2.15. Reserva legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar 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.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
Expresado en dólares.

**2.16. Reconocimiento de ingresos**

De acuerdo a la NIC 18 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.

Los ingresos de la compañía están asociados al desarrollo de proyectos propios que diseña la compañía. Diseños que no están sujetos a un contrato de construcción.

De acuerdo a la NIC 11 Contratos en Construcción, los ingresos de actividades ordinarias del contrato se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

La compañía reconocerá ingresos de actividades ordinarias en función de la NIC 11 cuando suscriba Contratos de Construcción.

**2.17. Costos y gastos**

El reconocimiento de los 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 sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

**2.18. 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.

**2.19. Uso de estimaciones y supuestos significativos**

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

**2.20. 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 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

**2.21. 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
2012	4,16%
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los efectivos y equivalentes de efectivo fueron como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
US\$ dólares		
Caja	2,523	36.152
<b>Banco</b>		
Pichincha	105.546	8.895
Produbanco	19.875	2.926
Machala	1.996	1.986
Bolivariano	5.264	5.264
a)	<b>135.204</b>	<b>55.223</b>

- 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 2016 y 2015, el detalle de inversiones se resume a continuación:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
US\$ dólares		
Certificados de Depósitos a Plazo Fijo Produbanco	a) 810.000	1.100.000
	<b>810.000</b>	<b>1.100.000</b>

- a) Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento están conformadas por las pólizas emitidas con el Banco Produbanco, las cuales detallamos a continuación:

<b>No. Operación</b>	<b>Monto</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>
PAV206000000065003	229.000	4,75%	28/06/2017
PAV206000000066003	239.000	4,75%	28/06/2017
PAV206000000067003	342.000	4,75%	28/06/2017

Estas pólizas se encuentran como garantía de un préstamo con la misma institución financiera.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

**5. ACTIVOS FINANCIEROS NETOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		US\$ dólares	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	a)	221.980	693.771
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	(Nota 19)	71.323	2.336
Otras cuentas por cobrar	b)	24.680	65.953
Provisión de cuentas incobrables		(15.166)	(15.166)
		<b>302.817</b>	<b>746.894</b>

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

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas Clientes Porto Verdella		-	377.039
Cuentas por cobrar clientes		-	5.506
Valores en custodia y cheques protestados	I)	138.057	162.417
Valores en custodia Porto Verdella	II)	20.750	750
Valores en custodia Portal del Río	III)	34.224	83.798
Valores en custodia Ciudad Palmeras	IV)	27.224	56.927
Cheques protestados		1.725	7.334
		<b>221.980</b>	<b>693.771</b>

- I) Corresponde principalmente a valores en custodia y cheques protestados que datan desde el año 2015.
- II) Corresponde a valores en custodia de la Compañía Burneo y Asociados S.A. por US\$ 20.000.
- III) Corresponde principalmente a valores en custodia de Luzuriaga Noblecilla María Eduarda, Matamoros Ramírez Ivan Patricio, Armijos Minuche Cintia, Campoverde Ramirez Vanessa Isabel, Berru Cabrera Juan Carlos y valores que datan desde el año 2015.
- IV) 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.
- b) Corresponde a los anticipos y préstamos entregados al personal administrativo y a préstamos otorgados a terceros.

**6. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios se conforman de la siguiente manera:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		US\$ dólares	
Inventario Obras/Inmuebles en construcción para la venta	a)	4.990.116	15.818.649
Inventario Obras/Inmuebles terminadas para la venta	b)	11.921.785	2.248.670
Inventarios de Mercadería	(Nota 21.e)	527.456	-
		<b>17.439.357</b>	<b>18.67.319</b>

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

En el año 2016 la compañía reclasificó el Proyecto “PORTAL DEL RIO” de obras en proceso a obras terminadas, ya que en el 2016 la compañía obtuvo el permiso del Municipio para proceder a vender sus terrenos.

- a) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles en construcción para la venta, los proyectos denominados: “PORTAL DE RIO” y “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 m<sup>2</sup>.
- b) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles terminadas para la venta, el proyecto denominado: “PORTO VERDELLA”
  - El Proyecto “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollo en un área de terreno de 51,805.22 m<sup>2</sup> 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 85%.
  - El Proyecto “PORTAL DEL RIO” desarrollada en un área de terreno de 86,567.94m<sup>2</sup>, 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 24%.

## 7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de servicios y pagos anticipados corresponde por anticipos a proveedores por US\$ 74.038 y US\$ 65.076 respectivamente, entregados principalmente a:

- Vizcaíno Castro Jesús por servicios de pintado de interiores, texturado de exteriores, instalación de tumbado Gypsum y molduras de poliéster (**VER NOTA 21.b**)
- Arq. Jaramillo Guerrero Patricio por servicio de construcción de acabados de viviendas. (**VER NOTA 21.c**)
- Mogrovejo Ochoa Richard por servicios prestados como contratista para la instalación de estructuras metálicas y techo Eternit. (**VER NOTA 21.d**)

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el detalle de activos por impuestos corrientes se resume a continuación:

Activos por impuestos corrientes	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	US\$ dólares	
Crédito tributario a favor de la empresa año anterior	3.304	-
Crédito tributario a favor de la empresa IR	5.546	<u>3.304</u>
	<b>8.850</b>	<b><u>3.304</u></b>

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

El movimiento de Crédito Tributario fue como sigue:

<b>Activo:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	US\$ dólares	
Saldo inicial al 1 de enero	3.304	73.643
Retenciones en la fuente del año	8.850	3.304
Anticipo pagado	83.506	86.077
Compensación del año	<u>(90.114)</u>	<u>(159.720)</u>
Saldo final al 31 de diciembre	<b>5.546</b>	<b>3.304</b>

## 9. MAQUINARIA Y EQUIPO NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle de maquinaria y equipo se resume a continuación:

	%	Saldos al 01/01/2016	<b>Movimientos del año</b>		Saldos al 31/12/2016
			Adiciones y depreciaciones	Ventas	
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
<b>Subtotal</b>		<b>549.481</b>	-	<b>(28.559)</b>	<b>520.922</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		<b>(193.677)</b>	<b>(47.571)</b>	-	<b>(241.248)</b>
<b>Deterioro acumulado</b>		<b>355.804</b>	<b>(47.571)</b>	<b>(28.559)</b>	<b>279.674</b>

La compañía en su medición inicial reconoce sus elementos de maquinaria y equipo al costo y en su medición posterior no fue necesario realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros de estos activos, están presentados a valor razonable dentro de los Estados Financieros, de acuerdo con lo definido en la NIC 16, párrafo 30 “*Medición posterior al reconocimiento*”.

Durante el período 2016, la administración de la compañía decide vender un vehículo por el valor de US\$ 28.560.

De acuerdo a la NIC 36 párrafo 9, los elementos de maquinaria y equipo no presentan indicios de deterioro, debido a que la entidad evaluó al final del período 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.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

	%	<u>Saldos al 01/01/2015</u>	<u>Adiciones y depreciaciones</u>	<u>Movimientos del año</u>	<u>Saldos al 31/12/2015</u>
Muebles y Enseres	10%	53.544	-	53.544	
Maquinaria y Equipo	10%	304.548	47.385	351.933	
Equipo de computación	33%	1.464	-	1.464	
Vehículos	20%	142.540	-	142.540	
<b>Subtotal</b>		<b>502.096</b>	<b>47.385</b>	<b>549.481</b>	
<b>Depreciación acumulada</b>		<b>(130.814)</b>	<b>(62.863)</b>	<b>(193.677)</b>	
<b>Deterioro acumulado</b>					
<b>Total</b>		<b>371.282</b>	<b>(15.478)</b>	<b>355.804</b>	

## 10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

<u>Cuentas por pagar Corto Plazo</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		US\$ dólares	
Anticipo de clientes	a)	8.264.612	8.902.507
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	(Nota 19)	492.242	471.665
Cuentas y documentos por pagar locales	b)	136.075	5.388
Otras cuentas por pagar	c)	79.716	143.835
		<b>8.972.645</b>	<b>9.523.395</b>

- a) Corresponde a Anticipos entregados por clientes de los tres proyectos que mantiene la compañía, los mismos que al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se componen de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Anticipo de clientes Porto Verdella	-	1.575.426
Anticipo de clientes Portal del Río	6.073.423	5.462.080
Anticipo de clientes Ciudad Palmera	2.122.414	1.865.001
Anticipo de Clientes Varios	68.775	-
	<b>8.264.612</b>	<b>8.902.507</b>

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 m<sup>2</sup>, con individualización de 40 solares destinados a viviendas; PORTAL DEL RIO, el cual que se encuentra desarrollada en un área de terreno de 86,567.94 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

- b) Corresponde principalmente a valores pendientes de pagos a los proveedores Ortega Román Kleber Erwin y Salinas Portillo Juan Ignacio por concepto de compra de suministros.
- c) Corresponde principalmente a pagos realizados en el período 2016, a la compañía Yorkleb Vehículos Cía. Ltda.

**Cuentas por pagar Largo Plazo.**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Cuentas por Pagar Accionistas</b>		US\$ dólares
Cuentas por Pagar a Accionistas	(Nota 19)	9.072.029
	<b>9.072.029</b>	<b>8.923.571</b>

**11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones con instituciones financieras se resumen a continuación:

<b>2016</b>		<b>Porción corriente</b>	<b>Porción largo plazo</b>	<b>Total</b>
<b>Banco Produbanco</b>				
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en agosto del 2017.	a)	384.942	-	384.942
Sobregiro Contable	b)	871	-	871
		<b>385.813</b>	<b>-</b>	<b>385.813</b>

- a) Los préstamos están garantizados 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 20).
- b) Representa sobregiros contables debido a que la conciliación bancaria Banco Produbanco registra cheques girados y no cobrados por US\$ 361.674 y Banco Pichincha por US\$3.148 que corresponde a cheques entregados a proveedores principales, mismos que están asociados con el giro del negocio.

<b>2015</b>		<b>Porción corriente</b>	<b>Porción largo plazo</b>	<b>Total</b>
<b>Banco Produbanco</b>				
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en octubre del 2016.		131.648	-	131.648
Préstamo con el interés anual del 8,95% en pagos mensuales con vencimiento en agosto del 2017.		535.706	384.941	920.647
<u>Sobregiro</u>		364.823	-	364.823
<b>TOTAL</b>		<b>1.032.177</b>	<b>384.941</b>	<b>1.417.118</b>

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

**12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones corrientes se resumen a continuación:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		US\$ dólares	
Beneficios de ley a empleados	a)	7.084	5.427
Con la Administración Tributaria	b)	3.012	2.620
Con el IESS		2.145	2.282
15% Participación trabajadores por pagar	c)	26.221	-
		<b>38.462</b>	<b>10.329</b>

a) El detalle de los Beneficios de ley a empleados es como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	US\$ dólares	
Décimo tercer sueldo	1.369	1.518
Décimo cuarto sueldo	5.715	3.909
	<b>7.084</b>	<b>5.427</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	US\$ dólares	
Impuesto al valor agregado	-	590
Retención fuente	719	1.490
Retención IVA	2.293	540
	<b>3.012</b>	<b>2.620</b>

c) El movimiento de participación trabajadores es como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	-	12.071
Provisión del año	26.221	-
Pagos	-	(12.071)
Saldo final al 31 de diciembre	<b>26.221</b>	-

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015**  
**Expresado en dólares.**

**13. PATRIMONIO**

**Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, estaba representada por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, como detallamos a continuación:

Accionistas	Nacionalidad	No. De acciones	Valor nominal	Participación en US\$	%
Naula Gómez Ingrid	Ecuatoriana	5	1	5	0,05%
Samaniego Lituma Manuel Martín	Ecuatoriana	9.995	1	9.995	99,95%
		<b>10.000</b>		<b>10.000</b>	<b>100 %</b>

**Aportes para Futuras Capitalizaciones:**

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

---

Sra. María Bolivia Naula Gómez  
Gerente General

---

Leda. Lida Fabiola Quinde Serrano  
Contadora