



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores

ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA CORTEZ S. A.

Ciudad.

1. He auditado el Estado de Situación Financiera que se adjunta de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S. A. al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros.

2. La administración es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados de situación financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor.

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras, las cuales requieren que cumpla con requerimientos éticos, que planifique y realice una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Ing. Com. Milton Alcívar Pin

Sucre 222 y Pedro Carbo - Edificio San Lorenzo - 3er. Piso Oficina 31
R.U.C. 1301005029001
Guayaquil - Ecuador

5. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para emitir una opinión de auditoría.

Opinión.

6. En mi opinión, los mencionados estados de situación financiera presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S. A. al 31 de diciembre de 2016, estado de resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
7. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 dispuesta por las leyes vigentes, se emite por separado.

Atentamente,


ING. COM. MILTON ALCIVAR PIN
C. P. A. 10221
SC - RNAE # 241

Guayaquil, 21 de Abril del 2017

Profesionalmente a su lado

INMOBILIARIA CORTEZ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2016

CUENTAS	NOTAS	2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Caja, bancos	C	118.730	42.819
Inversiones	D	238.805	100.743
Ctas. por Cobrar clientes	E	35.757	50.356
Otras Cuentas por Cobrar	F	777.774	756.798
Inventario		-	1.380
Total Activo Corriente		1.171.065	951.896
ACTIVO FIJO	G	4.238.575	4.503.828
OTROS ACTIVOS		34.492	30.562
TOTAL DEL ACTIVO		5.444.132	5.455.724
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuenta por Pagar		-	132
Otras Cuentas por Pagar	H	113.118	102.833
15% Participación trabajadores		-	1.744
22% Impuesto a la renta		-	10.858
Total Pasivo Corriente		113.118	115.566
PASIVO A LARGO PLAZO	I		
Préstamos de accionistas locales		1.436.743	1.403.480
Provisiones Jubilación		93.977	94.122
Total Pasivo a Largo Plazo		1.530.720	1.497.602
TOTAL DEL PASIVO		1.643.838	1.613.168
PATRIMONIO	J		
Capital		12.800	12.800
Reserva Legal		32.164	32.164
Reserva para Futura Capitalización		87.200	-
Reserva por Valuación		199.164	199.164
Reserva Facultativa		26.373	26.373
Reserva Estatutaria		46.276	46.276
Otras Reservas		89.582	89.582
Utilidad de Ejercicios Anteriores		3.443.532	3.444.508
Ganancia/Perdida actuariales NIIF		23.227	23.227
Utilidad del ejercicio		-160.024	-976
Total Patrimonio Neto		3.800.294	3.873.118
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.444.132	5.486.286

Las notas adjuntas forman parte de este estado

Sr. JULIO ESPINOZA M
GERENTE GENERAL



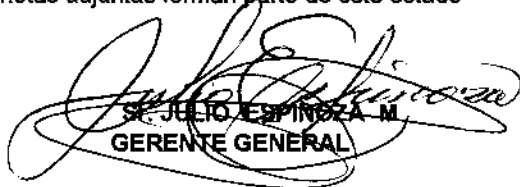
CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705



INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Al 31 de Diciembre del 2016

INGRESOS	2016	2015
Ventas netas	692.755	655.664
Total de Ingresos	692.755	655.664
Costo de Ventas	51.049	27.227
	641.706	682.891
Otros Ingresos	16.221	
GASTOS		
Administrativo, Ventas	817.235	670.618
Financieros	716	648
Total Egresos	817.951	671.266
Utilidad del Ejercicio	-160.024	11.625
Gastos no deducibles		
Participación de trabajadores 15%	-	1.744
Utilidad Gravable	-160.024	9.881
(+) Gastos no deducibles	-	39.472
Utilidad antes de Impuestos	-160.024	49.353
22% Imp. Renta	-	10.858
Utilidad/Perdida del Ejercicio	-160.024	-977

Las notas adjuntas forman parte de este estado


Sr. JULIO ESPINOZA M.
GERENTE GENERAL

CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 201
(Expresado en dólares americanos)

PERIODO	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA POR VALUACION	OTRAS RESERVAS	UTILIDAD EJERCICIOS ANT.	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 01/12/2015	12.800	32.164		199.164	185.458	3.444.508	-976	3.873.118
MOVIMIENTO AÑO 2016	-	-0	87.200					87.200
UTILIDAD ACUMULADA					0	-976		-976
PERDIDA AÑO 2016							-159.048	-159.048
SALDO AL 31/12/2016	12.800	32.164	87.200	199.164	185.458	3.443.532	-160.024	3.800.294

Las notas adjuntas forman parte de este estado


Sr. JULIO ESPINOZA M.
GERENTE GENERAL


CPA BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31/12/2016
(Expresado en Dólares Americanos)

	2016	2015
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo Recibido de Clientes	707.354	621.482
Efectivo Pagado a proveedores y trabajadores	-619.816	-474.404
Interés ganado(GANADO)	-716	-648
Otros Ingresos (gastos)	16.221	27.227
Efectivo Neto Proveniente (utilizado) actividades de operación	103.044	173.657
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de propiedades, netas de ingresos por ventas	-5.259	-3.418.277
Incremento otros activos	-3.930	-30.562
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en actividades de inversión	-9.188	-3.448.839
FLUJO DE CAJA PROVENIENTES (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aumento/disminución obligaciones largo plazo	33.118	1.321.751
Aportes por absorción a Trasversa y Compusit	0	2.072.976
Aportes para Futura Capitalización	87.200	0
Disminución(aumento)inversiones temporales	-138.062	-100.743
Efectivo Neto proveniente (utilizado) en actividades de Financiación	-17.744	3.293.983
EFFECTO DE LAS VARIACIONES EN LOS TIPOS DE CAMBIO EN LA VARIACION DE CAJA Y EQUIVALENTE A CAJA.		
CAJA Y EQUIVALENTE A CAJA		
Aumento/Disminución neta durante el año	76.111	18.802
Saldo al Inicio del Año	42.619	23.818
FINAL DEL AÑO	118.730	42.620

Las notas adjuntas forman parte de esta estado


SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GERENTE GENERAL


C.P.A. BORIS SALGUERO JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

**RECONCILIACION DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN
ACTIVIDADES DE OPERACION**

	2016	2015
Utilidad Neta	-160.024	-976
Ajustes para reconciliar el resultado del año con el efectivo proveniente (utilizado) en actividades de Operación		
Depreciación de propiedades-administración/Ventas	270.512	750.740
Aumento (Disminución) largo plazo	0	0
Otros créditos (cargos) pago dividendos		
Cambios en Activos y Pasivos		
Cuentas por Cobrar Comerciales	14.599	-34.181
Inventarios	1.380	-1.380
Otras Cuentas por Cobrar	-20.976	-609.351
Otros Activos	0	0
Cuentas por Pagar	-132	-522
Otras Ctas. Por pagar	10.285	56.726
Participación utilidades	-1.744	1.744
Impuesto a la Renta por Pagar del año	-10.858	10.858
Otros		
Total Ajustes	263.067	174.634
Efectivo Neto proveniente (utilizado) actividades de Operación	103.044	173.658


SR. JULIO ESPINOZA MONJE
GÉRENTE GENERAL


C.P.A. BORIS SALGUERO
JURADO
CONTADOR GENERAL
Registro 010705

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.

**NOTA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

A. DESCRIPCION DE LA COMPAÑÍA

Es una compañía constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, el treinta de diciembre de mil novecientos setenta y siete, según Escritura Pública emitida por el Doctor Telmo Torres Crespo, notario Noveno del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de febrero de mil novecientos setenta y nueve por el Abogado José Segundo Castillo, siendo su principal actividad la compra, venta y administración de bienes raíces y bienes inmueble.

Con fecha 15 de Mayo de 2014, ante la Notaría Décimo Octava del Cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, se otorga la escritura pública de fusión por absorción a favor INMOBILIARIA CORTEZ S.A. que hace la compañía TRASINVERSA S.A. Y COMPUMUSIC S.A. e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 19 de Febrero de 2015, Ab. Patricia Murillo Torres Delegada (Registrador Mercantil).

El proceso de dolarización incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de América como la moneda oficial en la República del Ecuador, por lo expuesto, la contabilidad y la presentación de los estados financieros de la Compañía, se llevan en dólares americanos.

B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Las políticas contables de la Compañía están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.- Los estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo Histórico, tal como se explica en las políticas detalladas más abajo.- El costo histórico está basado en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los Activos.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Cortez S.A., han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma

internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del **costo histórico**.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

.1.1 Moneda Funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

.1.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y las inversiones a menos de tres meses plazo si las hubiere.

.1.3 Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas por cobrar”, los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

- a) **Cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar a clientes y otros documentos y cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

- b) **Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior -

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.

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. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) **Cuentas y documentos por cobrar clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la facturación de la mercadería, y servicios, en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los créditos concedidos a sus clientes se liquidan en el corto plazo y se registran a su valor nominal, que es equivalente a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- b) **Otros documentos y cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por cuentas por cobrar a empleados, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, impuestos por recuperar y otras cuentas por cobrar a los Accionistas y anticipos entregados a los proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

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

- a) **Préstamos con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y

obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Otros gastos financieros.

- b) **Documentos y cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.

.1.4 Inventarios –

Los inventarios de mercaderías se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de la salida de dicho inventario, el mismo que se registra en el estado de resultados como Costo de Ventas de Mercadería.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución

.1.5 Propiedad, planta y equipos –

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación propiedades plantas y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y se considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable, registrando dicha disminución con cargo a resultados.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se registran en el resultado del ejercicio tal como lo dispone la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipos, párrafo 17.11 literal e y la Sección 25 Costos por Préstamos párrafo 25.2.

Las tasas de depreciación anual de los activos, son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>	<u>Años</u>
Edificio	2,50%	40
Instalaciones	33%	3
Vehículos	20%	5
Maquinarias y equipos	10%	10
Muebles y Equipos de oficina	10%	10
Equipos computación	33%	3

Pérdida por deterioro de activos.

Los activos fijos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrán recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

El incremento o disminución de los activos al ser medidos por deterioro según las Normas NIIF, se registran en resultados.

.1.6 Impuesto a la renta corriente.-

- a) **Impuesto a la renta:** El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el 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.
- b) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

.1.7 Beneficios a los empleados -

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de Pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. y se carga a los resultados del año en que se devenga con base a la suma por pagar exigible.
- b) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Décimo tercero y décimo cuarto sueldo:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- d) **Fondo de Reserva:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- e) **Aporte patronal – IESS-SECAP - SETEC:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal y Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los gastos operativos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

.1.8 Reconocimiento de Ingresos. -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de mercaderías y servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de su mercadería al cliente y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la prestación de esos servicios y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

.1.9 Estimaciones Y Criterios Contables 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 basadas 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:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a la evaluación de los saldos por cobrar antiguos mayores a 180 días y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

1. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Información relacionada con el porcentaje de inflación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año Terminado a Diciembre 31	
2014	3.67%
2015	3.38%
2016	1.12%

C. CAJA-BANCOS

Nombre de Cuenta	Valor
Caja	1.096
Banco Pichincha Cta. N. 3139306404	105.118
Banco Pacífico Cta. Ahorros No.1041378903	12.516
Suman	118.730

Los saldos de las cuentas bancarias, fueron revisados contra los Estados de cuenta emitidos por cada uno de los bancos, verificando el registro oportuno de las transacciones y la conciliación de sus saldos de manera mensual, por lo que se determinó la razonabilidad de los mismos.

D. INVERSIONES

Banco	No. Operación	F. Inicio	F. Vencimiento	Tasa	Valor
Pichincha	1843751	18/08/2016	14/02/2017	7,10%	105.110
Pacífico	261840413	05/08/2016	30/01/2017	7,00%	133.695
Suman					238.805

E. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 las Cuentas por Cobrar tiene una disminución de \$ -14.599, equivalente al 28.99% en relación al año anterior.

Nombre de Cuenta	2016	2015
Facturas Clientes	35.757	50.356
Suman	35.757	50.356

F. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Nombre de Cuenta	2016	2015
Cuentas por Cobrar relacionados	568.787	595.659
Cuentas por Cobrar empleados	32.308	6.109
Anticipo a Proveedores	4.740	7.690
Crédito Tributario SRI	171.938	147.339
Suman	777.774	756.798

Al cierre del ejercicio en Otras por Cobrar Relacionadas presentan un saldo de \$ 568.787 que se genera en su totalidad por arriendo de bodegas a la Compañía Ferretería Espinoza.

Las cuentas por cobrar relacionados conforman:

Nombre	Valor
Ferretería Espinoza	565.626
Julio Espinoza	3.146
Marmoi	16
Suman	568.787

El anticipo a proveedores conforman:

Nombre	Valor
Buchelo Obando Leopoldo	50
Raúl Alexander Viteri Rosero	4.690
Suman	4.740

Crédito Tributario está conformado por:

Nombre	Valor
Retenciones en la Fuente	35.348
Anticipo Imp. Renta	32.868
Crédito Impuesto a la Renta	103.721
Suman	171.938

G. ACTIVOS FIJOS:

Los saldos de Activos Fijos, al 31 de Diciembre de 2016 tenemos:

COSTO	Terreno	Edificio	Instalac.	Muebles Enseres	Equipo Oficina	Equipo Comput.	Vehículos	TOTAL
Saldo al 31 Diciembre 2015	314.356	5.027.941	232.242	48.856	17.817	11.745	23.407	5.676.364
Increment./Dismin- 2016	0	0	0	5.260	0	0	0	5.259
Act.Fijo Diciem-2016	314.356	5.027.941	232.242	54.116	17.817	11.745	23.407	5.681.623
Depreci.Acum. 2015	0	1.049.403	64.957	26.831	10.237	11.745	9.363	1.172.536
Depreciac.Acum. 2016	0	189.489	69.526	5.296	1.519	0	4.681	270.512
T.Deprec.Acum-Dic-2016	0	1.238.892	134.483	32.127	11.756	11.745	14.044	1.443.048
T.Act.Fijo Neto Dic-2016	314.356	3.789.048	97.758	21.988	6.060	0	9.363	4.238.575

H. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Nombre de la Cuenta	2016	2015
Otras Ctas. Por Pagar	6.783	5.475
Depósitos en Garantía Inquilinos	55.644	75.929
Obligaciones con el SRI	33.040	3.843
Obligaciones con el IESS	7.609	7.706
Beneficios Sociales	10.042	9.879
Suman	113.118	102.833

Otras cuentas por Pagar lo conforman:

Nombre	Valor
Anticipo de clientes	440
Desc. Y multas empleados	4.818
Liquidaciones por pagar	373
Otras Ctas. X Pagar	27
Depositos por confirmar	1.126
Suman	6.783

Obligaciones SRI:

Nombre	Valor
IVA por Pagar	171
Anticipo Impuesto a Rta.	32.868
Suman	33.040

Obligaciones con el IESS

Nombre	Valor
Aportes	7.609
Suman	7.609

Beneficios Sociales

Nombre	Valor
Décimo Tercer Sueldo	1.500
Décimo Cuarto Sueldo	8.542
Suman	10.042

Participación Trabajadores

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, debe destinarse el 15 % de la ganancia líquida anual antes del Impuesto sobre la renta para repartirlo entre los trabajadores de la empresa.

En el presente ejercicio económico no determinó el 15% para los trabajadores por presentar pérdida en el ejercicio.

Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2016 la empresa no determina el Impuesto a la Renta Causado, del 22 % por presentar pérdida del ejercicio.

I. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al cierre del ejercicio 2016 el saldo de esta cuenta es de \$ 1.530.720 presentando un incremento de \$ 33.118 que representa el 2.21% con relación al año anterior y lo constituye préstamos sin intereses por parte del accionista de la empresa Sr. Julio Espinoza Monge por la cantidad de \$ 1.415.955 y Marmoi \$ 20.788 del mismo accionista.

Nombre de la Cuenta	2016	2015
Préstamos de accionistas locales	1.436.743	1.403.480
Provisiones Jubilación	93.977	94.122
Suman	1.530.720	1.497.602

Préstamos accionista está conformado por:

Nombre	Valor
Marmoi	20.788
Julio Espinoza	1.415.955
Suman	1.436.743

Provisiones Jubilación se conforma de:

Nombre	Valor
Provisión Jubilación Patronal	69.878
Provisión Desahucio	24.099
Suman	93.977

Jubilación Patronal

Mediante resolución en el Registro Oficial No 421 del 28 de Enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, mencionada en el código de trabajo, sin perjuicio de la que les correspondan según la Ley del Seguro Social Obligatorio.- De conformidad con lo que menciona el Código de Trabajo, los empleados que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.- Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido 20 años, y menos de 25 años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.- Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía tiene registrado el respectivo pasivo, basado en un estudio actuarial realizado por la compañía Actuarial Consultores Cía. Ltda., con fecha 03 de Abril de 2017. Esta provisión también la señala la Sección 28 Beneficio a los Empleados de la NIIF.

Bonificación por Desahucio

Según el Código de Trabajo, la compañía tiene un pasivo por indemnización con los trabajadores que se separan bajo ciertas circunstancias. Una parte del pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos trabajadores.- Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía tiene registrado el respectivo pasivo, basado en un estudio actuarial por la compañía mencionada en el párrafo precedente.

J. PATRIMONIO

Nombre de la Cuenta	2016	2015
Capital Social	12.800	12.800
Reserva Legal	32.164	32.164
Aporte Futura Capitalización	87.200	0
Reserva por Valuación	199.164	199.164
Reserva Facultativa	26.373	26.373
Reserva Estatutaria	46.276	46.276
Otras Reservas	89.582	89.582
Utilidad Ejercicios Anteriores	3.443.532	3.444.508
Ganancia perd. Actuarial NIIF	23.227	23.227
Utilidad de Ejercicio	-160.024	-976
Total Patrimonio	3.800.294	3.873.118

Al 31 de diciembre de 2016 se registra en Aportes para Futura Capitalización la cantidad de \$ 87.200. Este valor fue transferido de la cuenta pasivo largo plazo-prestamos de accionistas, según Acta de la Junta General celebrada el 12 de Diciembre 2016.

HECHOS SUBSECUENTES

A la terminación de este trabajo, en la Auditoria no aconteció ningún hecho que hiciera cambiar los resultados.