

2017



**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
COMPARATIVO EJERCICIO ECONOMICO 2015**

**{Opinión del Auditor al conjunto completo de los estados financieros adjuntos}**

Documento emitido para el cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Es de uso exclusivo para la Compañía.

**MOPISE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

INDICE

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas



**MOPISE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>Diciembre 31,</b>	
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
		<b>(U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.625	22.574
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	55.079	76.050
Activo por Impuestos corrientes	8	9.224	10.684
<b>Total activos corrientes</b>		<u>65.928</u>	<u>109.308</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos	9	71.739	53.059
Propiedades de Inversión - Edificios	10	1.752.670	1.818.884
Partes relacionadas	13	648.181	535.338
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>2.472.590</u>	<u>2.407.281</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2.538.518</u>	<u>2.516.589</u>

**Nota.-** Corresponden a las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Ab. Juan Chiriboga Salano  
 Presidente



**MOPISE S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

PASIVOS	Nota	Diciembre 31,	
		2016	2015
(U.S. dólares)			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	11	25.256	-
Cuentas por pagar comerciales y otras	12	139.285	90.580
cuentas por pagar	13	15.661	1.559
Partes relacionadas	8-12	21.154	8.652
Pasivo por Impuestos corrientes	14	27.686	31.974
Obligaciones acumuladas		<u>227.042</u>	<u>132.765</u>
Total pasivos corrientes			
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	11	2.002.750	2.130.500
Otras provisiones	15	76.143	98.491
Total pasivos no corrientes		<u>2.078.893</u>	<u>2.228.991</u>
Total pasivos		2.307.935	2.361.756
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	17	800	800
Reservas		15.738	9.045
Resultados acumulados		214.045	144.938
		<u>230.583</u>	<u>164.883</u>
TOTAL		<u>2.538.518</u>	<u>2.516.589</u>

**Nota.-** Corresponden a las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

  
 CPA. Guillermo Valdez Villacrés  
 Contador



MOPISE S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	Acumulada entre 1º de Enero y 31º de Diciembre	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Arendos devengados	649,953	556,414
Otros ingresos	16,771	137,938
<b>Total Ingresos</b>	<b>666,724</b>	<b>694,352</b>
Gastos de administración	(113,423)	(97,950)
Gastos de impuestos	(11,171)	(17,989)
Contribuciones y tasas	(18,637)	(22,847)
Gasto por depreciación	(34,664)	(33,011)
Gastos de por deterioro	(51,037)	(229,099)
Gasto por provisión mantenimiento	(76,143)	(27,310)
Gasto reparaciones instalaciones	(32,058)	(27,792)
Materiales y suministros	(36,169)	(40,059)
Suministros de oficina	(1,586)	(1,897)
Seguros y reaseguros	(11,621)	(9,542)
Gastos financieros	(52,753)	(2,149)
Otros gastos no deducibles	(64,618)	(16,355)
<b>Total egresos</b>	<b>(516,581)</b>	<b>(533,661)</b>
UTILIDAD antes de participación trabajadores y impuesto a la renta	150,143	160,691
Participación de trabajadores	16 (22,527)	(24,104)
Impuesto a la renta	16 (61,183)	(55,719)
<b>UTILIDAD neta antes de resultado integral</b>	<b>66,433</b>	<b>80,868</b>

**Nota.**- Corresponden a las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Ab. Juan Chiriboga Salano  
Presidente

CPA. Guillermo Valdez Villacrés  
Contador



MOPISE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	Reservas		Resultados acumulados	Total
	Capital social	Legal (U.S. dólares)		
Saldo al 1 de enero de 2015	800	1,778	13,740	16,318
Regulación de años anteriores			57,647	57,647
Transferencias		3,087	(8,087)	-
Otros ajustes		(770)	770	-
Utilidad neta del ejercicio			80,868	80,868
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>800</b>	<b>9,095</b>	<b>144,938</b>	<b>154,833</b>
Transferencias		6,643	(6,643)	-
Otros ajustes			9,311	9,311
Utilidad neta del ejercicio			66,439	66,439
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>800</b>	<b>15,738</b>	<b>214,045</b>	<b>230,583</b>

**Nota.-** Corresponden a las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

Ab. Juan Chiribaga Salano  
Presidente

CPA. Guillermo Valdez Vilcoarés  
Contador



**MOPISE S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

	Acumulada entre 1º de Enero y 31 de Diciembre	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	720.827	531.049
Pagado a proveedores y empleados	(410.644)	(432.319)
Impuestos pagados	(37.237)	(43.820)
Otros ingresos, neto	16.768	137.938
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>289.712</u>	<u>212.848</u>
<b>FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedad, neto	(39.277)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(39.277)</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>		
Obligaciones financieras pagadas	(142.494)	-
Otros préstamos pagados	-	(378.364)
Intereses de capital pagados	(128.890)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(271.384)</u>	<u>(378.364)</u>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:</b>		
Disminución neta durante el año	(20.949)	(165.516)
Inicio del año	22.574	198.090
Al final del año	<u>1.625</u>	<u>22.574</u>

	01 de enero al 31 de diciembre	
	2016	2015
<b>CONCILIACIÓN RESULTADO NETO - EQUIVALENTE EFECTIVO</b>		
Utilidad neta	66.439	80.868
Partidas de conciliación entre la (Pérdida) Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciación	34.664	33.071
Ajustes años anteriores NIC 8.	-	175.000
Amortización	565	54.099
Provisión	76.148	22.330
Participación de los trabajadores en las utilidades	22.521	24.104
Impuesto a la Renta	61.183	55.719
Total Partidas Conciliatorias	<u>195.076</u>	<u>364.243</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Disminución (Aumento) en Cuentas por Cobrar	20.971	(25.365)
(Aumento) en cuentas por pagar	(41.706)	(163.078)
(Aumento) Disminución en gastos acumulados	48.931	(43.820)
Total cambios en activos y pasivos	<u>28.197</u>	<u>(232.263)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>289.712</u>	<u>212.848</u>

  
 Ab. Juan Chiriboga Salano  
 Presidente

  
 CPA. Guillermo Valdez Villacrés  
 Contador



**MOPISE S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – INCLUYEN AL 31 DE DICIEMBRE, DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS Y OTRA INFORMACIÓN EXPLICATIVA, 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

## **1. INFORMACION GENERAL**

La Compañía fue constituida en 20 de septiembre de 1999 en la ciudad de Guayaquil con el nombre de MOPISE S.A. y Registro Mercantil # 9.023 del 20 de septiembre de 1999. Su actividad principal es alquilar bienes inmuebles.

### **1.1. Evolución de las operaciones significativas de la empresa**

- 13 de julio del 2012, se celebró el contrato de fideicomiso mercantil de garantía celebrada entre las empresas AGRODI S.A., MOPISE S.A., el FIAISI - Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Sector Industrial del Ecuador y UNIFIDA S.A. - Administradora de Fondos y Fideicomiso.
- 20 de julio del 2012, los representantes legales de la Corporación Financiera Nacional, Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Sector Industrial del Ecuador, AGRODI S.A. y MOPISE S.A. que autorizó la constitución del Fideicomiso de Garantía al cual soporta el bien inmueble y obtener un préstamo por US\$2 millones para la ejecución del "Proyecto de Inversión Programada en Capital de Trabajo para las Operaciones de AGRODI S.A."
- 20 de octubre del 2015, se suscribió el testimonio de escritura de transferencia y restitución de bienes inmuebles y terminación del contrato de comodato becario entre las compañías AGRODI S.A., MOPISE S.A. y Fideicomiso de Garantía ALGARROBO.
- Durante el año 2015 los saldos y transacciones con partes relacionadas entre MOPISE S.A. y AGRODI S.A. fueron regularizadas luego de haber pagado en su totalidad el préstamo con el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.
- El 22 de mayo del 2015 se gira la cantidad de US\$2,212,314.73 un pago con cheque de la cuenta corriente de MOPISE S.A. a la orden del Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Sector Industrial del Ecuador, por cuenta de AGRODI S.A.
- El 21 de julio del 2015 se suscribe una operación de crédito para capital de trabajo por parte de Bank of America – Merrill Lynch por intermedio de Wells Fargo Bank, N.A. por la cifra de US\$2,232,500.00 y fue acreditada a la cuenta corriente # 02072010684 de MOPISA S.A. en PRODUBANCO el 21 de Mayo del 2015 la cifra de US\$2,232,470.00. Se registró en el Banco Central del Ecuador el 15 de Agosto del 2014 con el código número 6440502.



RUC: 0991622131001 ante el Servicio de Rentas Internas, ante la Superintendencia de Compañías su expediente es el N° 99145.

## 1.2. Situación económica del país

Durante el año 2015 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, los impactos más relevantes han sido la disminución de depósitos en el sector financiero, afectación en los índices macro económicos respecto a la inversión social, las entidades financieras han tenido mayor cuidado en la gestión de la cartera de créditos.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2016, y a una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Las autoridades económicas han diseñado diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: falta de liquidez para realizar nuevas inversiones y disminución en créditos de la banca privada o incrementar las operaciones en aquellos activos que pueden ser considerados como improductivos.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Están en proceso de reportar la implementación de las NIIF por primera vez a la Superintendencia de Compañías.



## **2.1 Bases de preparación de los estados financieros y moneda funcional de presentación**

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptados en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto el valor razonable de los terrenos e instalaciones incluidos en la propiedad planta y equipo, llevados por el método de revalorización.

La preparación de los estados financieros conforme a las 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. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los saldos de las mencionadas estimaciones en los resultados finales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Los 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.

### **2.1.1 Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta 'Acuerdos conjuntos'.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero del 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero del 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero del 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero del 2016
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero del 2018
NIIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de enero del 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero del 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero del 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero del 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados Integrales.	1 de enero del 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero del 2016

### **2.1.2 Moneda funcional y moneda de presentación para saldos y transacciones**

La moneda de presentación y las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda oficial de Estados Unidos de América.

### **2.1.3 Costo histórico y Valor razonable**



El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

El valor razonable para propósitos de medición y / o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

#### **2.1.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice ciertas estimaciones, juicios y supuestos necesarios e inherentes a la actividad económica de la Compañía que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, dichas estimaciones y supuestos se han basado en la mejor utilización de la información disponible al momento de la preparación de los estados financieros, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias.

En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros.

Las estimaciones más significativas efectuadas por la Gerencia se refieren a la provisión por deterioro (cuentas por cobrar Clientes incobrables), la probabilidad de ocurrencia y el importe de la provisión para procesos legales y procedimientos administrativos, y el cálculo de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta diferida.

## **2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente liquidas, los cuales son de libre disponibilidad. Véase Nota 5.



## 2.3 Activos y Pasivos Financieros

### 2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### i. Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

#### ii. Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las 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.

### 2.3.2 Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente o menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la

obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.3.3 Reconocimiento y 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 comprometen 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

##### **i. Préstamos y cuentas por cobrar**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

##### **a. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:**

Corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de 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. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.



ii. Otros pasivos financieros

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

a. Obligaciones financieras y bancarias:

Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratadas a tasas vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

b. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

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 liquidables en plazos menores a 90 días.

En caso de que los plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros".

iii. Saldos y transacciones con partes relacionada

a. Cuentas por cobrar a empresas relacionadas:

Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por concepto de préstamos recibidos y otorgados, el plazo de estas cuentas por cobrar se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presenta como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a

compañías relacionadas no corrientes corresponden a AGRODIS.A., mismos que no devengan intereses.

b. Cuentas por pagar a empresas relacionadas:

Corresponde a obligaciones de pago por transacciones comerciales y de financiamiento. Las operaciones comerciales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo y no devengan intereses. Las operaciones de financiamiento se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable y posteriormente, se miden a su costo amortizado, pues generan intereses a las tasas vigentes en el mercado. Los gastos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Costos financieros".

#### **2.3.4 Deterioro de activos financieros**

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período sobre el que se informan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

#### **2.3.5 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.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

## **2.4 Propiedad, planta y equipo**

Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

### **a) Reconocimiento y medición**

Los Activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los activos fijos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición 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.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- i) **Medición posterior al reconocimiento: (modelo del costo)** - Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo (excepto terrenos e infraestructura) son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.
- ii) **Medición posterior al reconocimiento: (modelo de revaluación)** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos e infraestructura son presentados a sus valores revaluados. Las revaluaciones se efectúan periódicamente debido a mejoras en carreteras o infraestructuras.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos e infraestructura se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo "Superávit de revaluación". Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos e infraestructura es registrada en resultados.

#### **b) Depreciación**

La depreciación de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus Activos fijos al término de su vida útil será irrelevante. 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 vidas útiles estimadas de propiedades y equipos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado a la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Vida Útil</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificios	20 años	5%
Instalaciones	10 años	10%
Maquinarias y equipos	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%

#### **c) Revaluación de propiedad, planta y equipos**

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos e infraestructura se reconoce en otros resultados integrales, y se acumula en el patrimonio bajo

"Superávit de revaluación". Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos e infraestructura es registrada en resultados.

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

#### **d) Retiro o venta de Activos fijos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo fijo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor neto en libros del activo y reconocida en resultados.

### **2.5 Propiedades de inversión**

Propiedad de inversión es el terreno o las edificaciones o una parte de una edificación o ambos tenidos (sea por el propietario o por un arrendatario según un arrendamiento financiero) para ganar alquileres o para apreciación de capital o ambos.

La propiedad de uso mixto (parcialmente usada por el propietario y parcialmente tenida para alquilar o apreciación) tiene que ser dividida con los componentes contabilizadas por separado si esas porciones se podrían vender por separado.

#### **a) Reconocimiento y medición**

Los Activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los activos fijos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición 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.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en Activos fijos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

#### **b) Valor razonable en propiedades de inversión**

Después del reconocimiento inicial la entidad selecciona ya sea el modelo del valor razonable o el modelo del costo:

- modelo del valor razonable: la propiedad de inversión es medida a valor razonable, y los cambios en el valor razonable se reconocen en utilidad o pérdida; o
- modelo del costo: la propiedad de inversión se mide al costo depreciado menos cualesquiera pérdidas por deterioro acumuladas a menos que se clasifique como un activo no corriente tenido para la venta según el IFRS 5. Se revela el valor razonable de la propiedad de inversión.

El modelo de medición seleccionado es aplicado a toda la propiedad de inversión de la entidad.

Si la entidad usa el modelo del valor razonable pero, cuando se adquiere una propiedad particular, hay evidencia clara de que la entidad no será capaz de determinar el valor razonable sobre una base continuada, para esa propiedad se usa el modelo del costo - y tiene que continuar siendo usado hasta la disposición de la propiedad.

El interés de propiedad tenido por un arrendatario según un arrendamiento operacional puede calificar como propiedad de inversión provisto que el arrendatario usa el modelo del valor razonable del IAS 40. En este caso, el arrendatario contabiliza el arrendamiento como si fuera un arrendamiento financiero.

### **c) Deterioro de propiedades de inversión**

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someterán a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse 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. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de propiedades de inversión que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

## **2.6 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión)**

Al final de cada período la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido

alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

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

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocida la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos significativos que indiquen que sus propiedades de inversión significativas no podrían recuperarse a su valor en libros.

## **2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido**

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 neto, respectivamente.

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%. En el año 2015, las normas tributarias vigentes establecían una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devaluación, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2016 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables, mientras que para el año 2015, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre el anticipo mínimo pagado puesto que el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables fue menor.

### **2.7.2 Impuesto 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.

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.

## **2.8 Beneficios a los empleados**

### **2.8.1 Beneficios a corto plazo**

Corresponden principalmente a:

- (i) 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. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, gastos de venta y gastos de administración en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iv) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

## 2.9 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente segura que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

## 2.10 Reconocimiento de Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda atorgar.

### a) Prestación de servicios

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen inmediatamente cuando el servicio ha sido prestado. Entre estos están los servicios por concepto de alquiler de maquinaria y servicio de transporte a sus compañías relacionadas.

### b) Ganancia por medición del valor razonable



Los ingresos procedentes de las arriendos de las propiedades de inversión mediante contratos operativas.

### 3. 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 explicativas. 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 activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

#### b) Obligaciones para beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función a un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados en determinar el valor neto del costo para los beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia al rendimiento de mercado de los bonos emitidos por el Gobierno del Ecuador (al final del período sobre el que se informa). Para el efecto, la Compañía utilizó las tasas presentes de mercado, con las referencias temporales apropiadas, para descontar los pagos a corto plazo, y estimó la tasa de descuento para los vencimientos a más largo plazo, extrapolando las tasas de mercado presentes mediante la curva de rendimiento. (Nota 2.11.2)

**c) Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo**

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo indicado en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, el cual permite el cargo por depreciación por línea recta.

**d) Medición del valor razonable de las propiedades de inversión**

La medición del valor razonable de los activos biológicos se realizó de acuerdo al valor razonable de las propiedades de inversión empleando un entoque de mercado. La valoración de las propiedades de inversión considera información técnica con base a informes de peritos valuadores.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgo financiero**

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

##### **4.2 Riesgo de capitalización**



La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha.

## 5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA LA ESTIMACIÓN DE INCERTIDUMBRES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

Respecto a las fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Entidad total:		
Banco Produbanco Cta. Cte #02-02201068-4	(226)	2.567
Banco Guayaquil Cta. Ahorros #38829292	58	424
Banco Pichincha Cta. cte. #2100003782	1.296	19.068
Subtotal	<u>1.128</u>	<u>22.059</u>
Caja general	497	515
	<u>1.625</u>	<u>22.574</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la cuenta corriente en Produbanco presentó un sobregiro contable por la cifra de US\$226.

## 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos significativos corresponden a:



	Diciembre 31, 2016      2015 (U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes por contratos de arriendos	56,509	73,010
( ) Provisión créditos incobrables	(2,029)	(1,464)
	<u>54,480</u>	<u>71,546</u>
(-) Castigo de cuentas	-	-
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados y otros	599	4,504
	<u>55,079</u>	<u>76,050</u>

## 8. IMPUESTOS CORRIENTES

Composición:

Activos por impuestos corrientes:

	Diciembre 31, 2016      2015 (U.S. dólares)	
Activo por impuesto corriente:		
Crédito tributario	5,570	3,977
Retenciones	3,654	2,979
IVA por cobrar	-	3,728
	<u>9,224</u>	<u>10,684</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

	Diciembre 31, 2016      2015 (U.S. dólares)	
Pasivo por impuesto corriente:		
IVA por pagar	1,333	1,308
Retenciones por pagar	989	868
IVA retenido	8,824	5,837
Impuesto a la renta	10,008	639
	<u>21,154</u>	<u>8,652</u>

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre, el saldo de las partidas corresponden a:



	<u>Vehículos</u>
Enero 01, 2015	69,990
Depreciación acumulada	<u>(16,931)</u>
Diciembre 31, 2015	53,059
Adiciones	56,208
Depreciación acumulada	<u>(37,528)</u>
Diciembre 31, 2016	<u>71,739</u>

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

### Propiedades de Inversión – Edificaciones, instalaciones y terrenos:

Al 31 de Diciembre corresponden a:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(U.S. dólares)</u>	
Activos financieros mantenidos hasta el vencimientos:		
Valor razonable edificaciones	1,297,800	1,297,800
Depreciación acumulada	<u>(333,937)</u>	<u>(267,723)</u>
Subtotal edificaciones e instalaciones	963,863	1,030,077
Valor razonable terrenos	788,807	788,807
Total propiedades de inversión	<u>1,752,670</u>	<u>1,818,884</u>

Al 31 de Diciembre del 2016, depreciación acumulada incluye US\$229,099 igual al 31 de Diciembre del 2015.

\* Al 31 de Diciembre del 2016, edificaciones e instalaciones corresponden a tres inmuebles en las siguientes ubicaciones geográficas.

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(U.S. dólares)</u>	
<b>Edificaciones e instalaciones</b>		
Planta Mopise Km 4 1/2 Via Daule	931,814	931,814
Cooperativa Juan Montalvo (sureste de la ciudad de Guayaquil)	120,207	120,207
Cranja Las Acacias Km 29 Via a la Costa	<u>245,779</u>	<u>245,779</u>
	<u>1,297,800</u>	<u>1,297,800</u>



**Deterioro de Propiedades de Inversión:**

Planta Cooperativa Cdla. Alegría  
 Planta Mopise Km 4 1/2 Via Daule  
 Granja la Campana  
 Granja Huancavilca  
 Granja Daular  
 Granja Engabao  
 Local Guasmo  
 Local Trinitaria  
 Granja Las Acacias  
 Edificio Mopise Km 4 1/2 Via Daule  
 Edificio Cooperativa Cdla. Alegría  
 Edificio Las Acacias

<b>Diciembre 31,</b>	
<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>(U.S. dólares)</b>	
-	(1,857)
-	(9,321)
-	(449)
-	(2,355)
-	(346)
-	(1,753)
-	(496)
-	(1,256)
-	(1,127)
-	(37,633)
-	(4,855)
-	(9,926)
<u>-</u>	<u>(71,374)</u>

**Propiedades de Inversión - Terrenos:**

Propiedades de inversión - terrenos  
 Planta Cooperativa Cdla. Alegría  
 Planta Mopise Km 4 1/2 Via Daule  
 Granja la Campana  
 Granja Huancavilca  
 Granja Daular  
 Granja Engabao  
 Local Guasmo  
 Local Trinitaria  
 Granja Las Acacias  
 Total

<b>Diciembre 31,</b>	
<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>(U.S. dólares)</b>	
77,265	77,265
387,816	387,816
18,672	18,672
97,970	97,970
14,369	14,369
72,947	72,947
20,637	20,637
52,245	52,245
46,886	46,886
<u>788,807</u>	<u>788,807</u>



Edificaciones e Instalaciones	Planta Cooperativa Celia, Alegria	Planta Mopise Km 4 1/2 Via Daule	Granja La Campana	Total
Saldo inicial 01/01/2015	968,799	118,147	-	1,086,946
Compensación de saldos			245,779	245,779
Ajuste al Valor Razonable	(98,362)	(7,937)	-	(106,299)
Transferencia	(139,830)	(14,445)	(42,074)	(196,349)
Saldo final 31/12/2015	750,607	95,765	203,705	1,030,077
Carga a depreciación	(45,964)	(6,156)	(13,094)	(65,214)
Saldo final 31/12/2016	683,643	89,609	190,611	963,863

Durante el año 2016 el cargo a resultados fue de US\$34,664 (2015: US\$33,011), la diferencia es gasto no deducible, los US\$31,550 se afectaron a gasto por deterioro que forman parte de US\$51,037 (US\$2015: US\$106,299) incluidos en la cifra del año 2015 por US\$229,099 cargado a resultados por efectos regularización de propiedades de inversión.

Terreno	Planta Cooperativa Celia, Alegria	Planta Mopise Km 4 1/2 Via Daule	Granja La Campana	Granja Huancavilla	Granja Daule	Granja Engaño	Local Guasmo	Local Tunitaria	Urdesa	Granja Dos Bocas	Granja Las Acaelas	Total
Saldo inicial 01/01/2015	84,410	-405,883	26,470	108,161	15,576	80,556	22,768	55,561	-	-	-	793,385
Compensación de saldos											46,886	46,886
Ajuste al Valor Razonable	(7,145)	(-8,067)	(1,798)	(10,191)	(1,207)	(7,609)	(2,181)	(3,316)	-	-	-	(51,464)
Saldo final 31/12/2015	77,265	-387,816	24,672	97,970	14,369	72,947	20,637	52,245	-	-	46,886	788,807
Saldo final 31/12/2016	77,265	-387,816	18,672	97,970	14,369	72,947	20,637	52,245	-	-	46,886	788,807



## 11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corto plazo	Fecha	N° Operación	Período de	Tasa Interés	31/12/15		31/12/16	
					Saldo al Inicio	Crédito	Pagos	Saldo al final
Banco Pichincha C.A.	28-03-16	2445153	12	11.93%	-	20,000	(14,744)	5,256
	22-12-16	2603814	12	11.23%	-	20,000	-	20,000
								25,256

Los intereses devengados y pagados durante el año 2016 sumaron US\$1,140 sobre la operación N° 2445153.

Largo plazo	Fecha	N° Operación	Período de	Tasa Interés	31/12/15		31/12/16	
					Saldo al Inicio	Crédito	Pagos	Saldo al final
Bank of America - Merrill Lynch	21-07-14	664254	72	3.50%	2,130,500	-	(127,750)	2,002,750
					2,130,500			2,002,750

Los intereses devengados y pagados durante el año 2016 sumaron US\$127,750 sobre la operación N° 140521 del Bank of America - Merrill Lynch.



## 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2016                  2015 (U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		
Proveedores locales	19,354	8,250
Depósitos en garantías - Clientes	119,931	82,330
Total	<u>139,285</u>	<u>90,580</u>

## 13. PARTES RELACIONADAS

### Composición

	Diciembre 31, 2016                  2015 (U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas		
AGRODI S.A.	334,349	202,326
MULTINIACORP S.A.	674	1,559
FINAVIS S.A.	313,158	331,453
Total	<u>648,181</u>	<u>535,338</u>

Corresponden a préstamos originados de años anteriores y no tienen fecha y plazo estipulado de vencimiento, no devenga intereses.

	Diciembre 31, 2016                  2015 (U.S. dólares)	
Cuentas por pagar relacionadas		
Accionistas	13,189	-
MULTINIACORP S.A.	2,472	1,559
Total	<u>15,661</u>	<u>1,559</u>

## 14. OBLIGACIONES ACUMULADAS

2016	Saldo al Inicio	Devengado	Pagos	Saldo al final
Beneficios Sociales	6,455	12,888	(15,745)	3,598
XIII y XIV sueldos	1,415	5,860	(6,209)	1,066
Participación trabajadores	24,104	22,521	(23,603)	23,022
	<u>31,974</u>			<u>27,686</u>



2015	Saldo al inicio	Devengado	Pagos	Saldo al final
Beneficios Sociales	8,202	9,360	(11,107)	6,455
XIII y XIV sueldos	4,225	1,415	(4,225)	1,415
Participación trabajadores	1,778	24,104	(1,778)	24,104
	<u>14,205</u>			<u>31,974</u>

## 15. OTRAS PROVISIONES

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Provisiones		
Gastos por permisos de funcionamiento	15,229	-
Impuesto salida de divisas - ISD		9,000
Intereses por pagar al exterior		76,181
Mantenimiento de instalaciones	60,914	13,310
Total	<u>76,143</u>	<u>98,491</u>

## 16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

### 16.1 Impuesto corriente

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	150,144	160,691
(-) Participación trabajadores 15%	(22,522)	(24,104)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>127,622</u>	<u>136,587</u>
(+) Gastos no deducibles	150,481	116,679
Base tributaria	<u>278,103</u>	<u>253,266</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	61,183	55,719
(-) Anticipo determinado del ejercicio fiscal declarado	-	(12,455)
Impuesto a la renta mayor al anticipo causado	61,183	43,264
(+) Salida pendiente de pago	-	12,455
(-) Retenciones que se efectuaron en el ejercicio fiscal	(51,173)	(43,070)
(-) Crédito tributario años anteriores	-	(11,259)
Impuesto a la Renta por pagar	<u>10,008</u>	<u>639</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	13,722

1. Participación Trabajadores: Para el año 2016 la Participación a los Trabajadores es calculada sobre la base de US\$150,144 (2015: US\$ 160,691).



2. Gastos no deducibles: Para el año 2016 incluye principalmente US\$150,481 (2015: US\$ 116.679).
3. Anticipa mínimo del impuesto a la renta: Para el año 2016 según Decreto Presidencial 649 que entró en vigencia el 20 de abril de 2016, a través de su publicación en el Suplemento al Registro Oficial No. 483, que señala, se exonera a ciertos sectores de la economía del Ecuador. El sector en el que se desarrolló MOPISE S.A. no está dentro de las empresas exoneradas.

## 16.2 Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada. Los años 2013 al 2016 inclusive, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

### 16.2.1 Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas entidades que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, se exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declaren las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

El estudio sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas, realizado por profesionales independientes en el año 2015 no estableció posibles efectos sobre la provisión de impuesto a la renta de dicho año por las transacciones llevadas a cabo por la Compañía con compañías relacionadas del exterior. A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración de la Compañía, basada al mantener transacciones 2016 equiparables a las del año 2015, estima que no existirían efectos significativos de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre del 2016. El estudio final será concluido en la fecha requerida por las autoridades tributarias ecuatorianas.

### 16.2.2 Reformas Tributarias

Los En diciembre del 2015 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, que rigen a partir del 2016, y que establecen reformas al Código Orgánico

Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria.

Las principales reformas que afectan a la Compañía son:

- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalos, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; y, iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Condicionantes para la deducibilidad de valores registrados por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originadas en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Las ganancias obtenidas por sociedades o personas naturales no residentes en el Ecuador producto de la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital, se encuentran sometidos al pago de Impuesto a la renta en un porcentaje del 22%.
- Si el accionista de la Compañía reside en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de Impuesto a la renta será del 25%, y en el caso de que su participación sea mayor al 50%, dicha tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la Compañía.
- La tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales será del 35%.
- Mecanismos de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.
- El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se causa en las operaciones de acreditación, depósito, cheque, transferencia o giro hacia el exterior, y el pago se efectúa cuando se producen cualquier mecanismo de extinción de obligaciones.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que su impacto originará únicamente el establecimiento de límites en servicios técnicos y administrativos prestados por compañías relacionadas.

## **17. PATRIMONIO**

### **17.1 Capital Social y Aporta para Futura Capitalización**

Al 31 de diciembre del 2016, los Accionistas de MOPISE S.A. son:



Identificación	Accionistas	Nacionalidad	31-dic-16		31-dic-15	
			Acciones	%	Acciones	%
0923699375	Chiriboga Delgado Carolina María del Pilo	Ecuador	266.8	33%	266.8	33%
0918462750	Chiriboga Delgado Dornestica María	Ecuador	266.8	33%	266.8	33%
0925418796	Chiriboga Delgado Juan Sebastian	Ecuador	266.8	33%	266.8	33%
			<b>800</b>	<b>100%</b>	<b>800</b>	<b>100%</b>

## 17.2 Reservas y Resultados acumulados

### 17.2.1 Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

### 17.2.2 Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

### 17.2.3 Resultados acumulados aplicación de las NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizada en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

### 17.2.4 Reserva por valuación

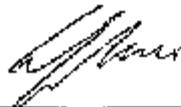
Existen reservas de revaluación de terrenos e infraestructura debido a mejoras que se generan en dichos terrenos. Este rubro para el año 2016 y 2015 existieron revaluaciones por un valor de US\$460,382 y US\$337,840, respectivamente.

## 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de Marzo del 2017) no se produjeron eventos que, indicados en la, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

**19. APROBACIÓN AL CONJUNTO COMPLETO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización y aprobación de fecha 13 de Marzo del 2017 por la Junta General Extraordinaria de Accionistas.



Ab. Juan Chiriboga Solano  
Presidente



CPA. Guillermo Valdez Villacrés  
Contador

\*\*\*\*\*