

A. MELKITIN S.A.:

Antecedentes:

La Compañía fue constituida mediante escritura pública el 17 de febrero del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 15 de marzo del mismo año, con un capital autorizado y suscrito en sucres, el mismo que fue convertido a dólares mediante escritura pública el 22 de diciembre del 2000. A partir del año 2010, la Compañía cuenta con un capital accionario de US\$ 800.00, el mismo que fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 19 de enero del 2001.

Su principal accionista es ST. Gallen Management INC, con domicilio en las Islas Vírgenes Británicas; la actividad principal de la compañía es el alquiler, venta y explotación de bienes inmuebles. La Compañía está regida bajo las normas societarias, tributarias y demás reglamentos o resoluciones emitidas por las autoridades competentes en la República del Ecuador. El 5 de agosto del 2013, la Compañía celebró la escritura pública de declaración juramentada respecto a que no se dedica de manera habitual a las actividades establecidas en la Resolución UAF-DG-2012-0106, por lo que no presenta información a la Unidad de Análisis Financiero.

La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia por lo que no calcula ni distribuye el 15% de participación en la utilidad para los trabajadores.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (USDólares), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000. Las cifras de los estados financieros se presentan redondeadas a números enteros.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento con estas disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **MELKITIN S.A.** implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del año 2012, tomando como referencia y como año de transición, los saldos expresados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2011.

A. **MELKITIN S.A.:** (Continuación)

Las políticas contables aplicadas por la Administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por nuevas normas e interpretaciones que es obligatoria su implementación para los períodos que se inicien en o después del 1 de enero del 2015.

Sin embargo, por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con la autorización de la gerencia el 20 de enero del 2016, los que serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido preparados en base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los activos financieros que se miden bajo el costo amortizado, los activos fijos a su valor razonable.

El método de costo amortizado: es el importe que se determina igualando los flujos de efectivo esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro

El valor razonable: es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Se lo determina de diferentes maneras:

- **Nivel 1:** Precios cotizados en mercados activos públicos, para partidas comparables que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.
- **Nivel 2:** Precios cotizados en mercados activos y no activos, para partidas comparables incluyendo la información distinta al precio, como tasas de interés o plazos definidos contractualmente.
- **Nivel 3:** Precios no cotizados en mercados activos, se utilizarán la información no cotizada para medir el valor razonable.

En la Nota B, “Resumen de las políticas contables más significativas” se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

A. MELKITIN S.A.: (Continuación)**Elaboración de estados financieros y reportes:**

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento a lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

Negocio en Marcha:

Al cierre de cada ejercicio, la Administración evalúa la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones en base a la hipótesis de negocio en marcha, es decir, que está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración no ha identificado ningún indicio que pudiera significar incertidumbre sobre su continuación como negocio en marcha y no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente sus operaciones.

Adicional a lo mencionado, las operaciones de la Compañía son evaluadas en base al indicador Altman Z, el cual calcula las probabilidades de que una empresa pueda continuar como negocio en marcha mediante la combinación lineal de 5 ratios financieros, ponderados por coeficientes. Al 31 de diciembre del 2015, los indicadores de la Compañía mantienen una puntuación estándar (Z) de 1.03 (0.93 para el año 2014) que, en aplicación de este método, se encuentran en una zona de seguridad financiera desfavorable (*Altman Z considera que esta zona de seguridad se encuentra a partir de una puntuación estándar $Z > 2.60$*). La Administración se encuentra planificando estrategias de negocio (frentes de acción) para mejorar sus indicadores financieros.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía, que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

A. MELKITIN S.A.: (Continuación)

La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

NIIF 9 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los estados unidos de américa, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 5.4.1 y 5.5.1. NIIF 9, utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio (costo amortizado); los castigos de cartera se reversan contra la provisión, esto en concordancia con lo establecido en el párrafo 22 de la NIC 18.

La provisión se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro generados en el año, sin que esta provisión supere el 10% de su provisión acumulada, de acuerdo al límite deducible establecido por en la Ley de Régimen Tributario Interno.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable. Al 31 de diciembre del 2015, la Administración no ha considerado la necesidad de calcular una provisión para cuentas incobrables y no reporta saldo de cuentas por cobrar a clientes.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada periodo, la Compañía evalúa alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 5.5.3 NIIF 9. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**Baja en cuentas:**

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9, los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

NIIF 9 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Obligaciones por pagar largo plazo: Se registran a su valor razonable que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa 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".

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Inventarios:

Corresponde a los bienes inmuebles para la venta y se encuentran contabilizados al costo de adquisición más los gastos que generen una mejora importante del bien; los demás pagos incurridos son cargados a gastos del ejercicio.

3. Derechos fiduciarios:

Se registra inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administración de los Fideicomisos; si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo. Al 31 de diciembre del 2015, no se ha realizado ajustes por aplicación del método de valor proporcional contra resultados del ejercicio.

4. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIIF 9 y NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios

5. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

5.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada.

En cumplimiento con el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía determina su impuesto causado aplicando la tasa impositiva del 25%, basado en que la Compañía tienen accionistas, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social.

6. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

7. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que la los beneficios económicos futuros sean obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

7.1. Prestaciones de servicio:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la presentación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

7.2. Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones. Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**8. Gastos:**

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

9. Principio de reconocimiento de resultados:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretación que fueron emitidas por el IASB, pero que no es de carácter obligatorio su aplicación en los períodos iniciados el 01 de enero del 2015:

Norma / Interpretación	Vigencia (*)	Modificación importantes
Modificaciones a la NIC 27	Enero 1, 2016 (*)	Los estados financieros separados pueden optar por la aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones.
NIIF 15	Enero 1, 2018 (*)	Lineamientos para la determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias por medio de 5 etapas claramente definidas.
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38	Enero 1, 2016 (*)	<ol style="list-style-type: none"> Disminución en el precio de venta de un bien producido por un activo, se puede considerar como obsolescencia técnica o comercial de ese activo. Factor a considerar en la depreciación y amortización. No es apropiado utilizar un método de depreciación o amortización que se base en los ingresos que incluyen el uso de algún activo.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA: (Continuación)

Norma / Interpretación	Vigencia (*)	Modificación importantes
NIIF 14	Enero 1, 2016 (*)	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas: Lineamientos para contabilizar las cuentas de diferimientos cuando sus precios o tarifas están sujetos a regulaciones, permite que las Compañías sigan aplicando sus PCGA anteriores aun siendo de aplicación obligatoria de esta norma y establece que los saldos y movimientos de estas cuentas deben presentarse por separado en los estados financieros.
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 20	Enero 1, 2016 (*)	Modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación.
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Enero 1, 2016 (*)	Modificaciones a la contabilización en la venta o aportación de una subsidiaria a una asociada o negocio conjunto. Transacciones ascendentes.

(*) Se permite la aplicación anticipada.

Al 31 de diciembre del 2015, no es posible determinar si estas normas van a afectar a la presentación de los estados financieros o cuantificar su posible efecto financiero en los mismos.

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a políticas que proporcionan los principios para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.1. Riesgo de mercado:**

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en los tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades.

Sin embargo, es necesario mencionar que al final del período 2015 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual durante el año 2015 en 9.12% (8.19% para el año 2014), esta tasa disminuyó en 0.93% en comparación con el año inmediato anterior.

En sus operaciones activas y pasivas tiene pactado tasas de interés fijas. Las operaciones pasivas que son mucho mayores que las activas, se negociaron al 3% de interés anual, mientras que las activas al 7.25%.

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo relacionado con sus actividades operacionales es relativamente bajo en vista que no mantienen saldos por cobrar. El riesgo de crédito se concentra en las cuentas por cobrar a partes relacionadas, originadas en préstamos otorgados a largo plazo. Estos se encuentran sustentados en contratos.

La Administración considera que estos riesgos se encuentran mitigados y no requieren provisión para cuentas incobrables.

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

La mayor parte de la operación de la Compañía se canaliza a través del Fideicomiso GALMELK, por lo que requiere muy pocos recursos de efectivo. En caso de ser necesario, los accionistas se han comprometido a cubrir los fondos que se requiera.

1.4. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior.

Los indicadores de apalancamiento al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Préstamos y obligaciones (corto y largo plazo)	2,572,674	2,624,798
Cuentas por pagar comerciales	6,045	2,834
	2,578,719	2,627,632
Efectivo y equivalentes de efectivo	(85)	(38,824)
Deuda neta	2,578,634	2,588,808
Total patrimonio neto	1,472,167	1,472,124
	4,050,801	4,060,932
Ratio de apalancamiento	63,66%	63,75%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresadas en USDólares)**E. EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre	
		2015	2014
Bancos locales	(1)	85	38,824
		85	38,824

(1) Corresponde al efectivo que se mantiene en la cuenta corriente del Banco Amazonas en la cuenta # 350-1-061475. Estos fondos son de libre disponibilidad.

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Anticipo impuesto a la renta		16,816	19,549
Retenciones en la fuente		203	1,023
Retenciones IVA		171	172
Crédito tributario de IVA		20,656	19,704
		37,846	40,448

G. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Lote Urb. Bello Horizonte		16,000	16,000
Terreno Manglar alto	(1)		5,048
		16,000	21,048

(1) El 14 de diciembre del 2015, se celebró la carta de compraventa del terreno por US\$5.000.

H. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Intereses por cobrar	(1)	32,900	64,222
Otras cuentas por cobrar			500
		32,900	64,722

(1) Corresponde a los intereses por los créditos otorgados al Grupo Empresarial Amazonas S.A. los mismos que serán cobrados al vencimiento de acuerdo con los contratos suscritos. A continuación el movimiento de la provisión de intereses:

H. OTROS ACTIVOS CORRIENTES: (Continuación)

	Intereses provisionados			Intereses futuros	
	2013	2014	2015	2016	2017
Saldo al 1 de enero	11,208	37,008	64,222	64,222	89,297
Provisión	25,800	28,217	23,625	12,900	725
Cobros efectuados			(54,947)		
Retenciones en la fuente aplicadas		(1,003)			
Saldo al 31 de diciembre	37,008	64,222	32,900	45,800	46,525

I. PRÉSTAMOS OTORGADOS A LARGO PLAZO:

Corresponde a pagarés por cobrar por créditos otorgados a Grupo Empresarial Amazonas S.A. Durante el año 2015, la fecha de vencimiento de dos pagarés fueron renovados para ser cobrados en los años 2016 y 2017, como se detalla continuación:

Deudor	Fechas		Tasa (%)	Al 31 de diciembre	
	Inicial	Vcto.		2015	2014
Grupo Empresarial Amazonas	13/09/2012	13/09/2015	7.25		40,000
Grupo Empresarial Amazonas	03/07/2013	27/06/2015	7.25		80,000
Grupo Empresarial Amazonas	14/09/2015	07/03/2017	7.25	40,000	
Grupo Empresarial Amazonas	03/07/2015	27/06/2016	7.25	80,000	
Grupo Empresarial Amazonas	07/07/2014	06/07/2016	7.25	400,000	400,000
				520,000	520,000
			Porción corriente	(480,000)	(120,000)
				40,000	400,000

J. DERECHOS FIDUCIARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Fideicomiso Galmelk	(1)	3,486,477	3,474,977
		3,486,477	3,474,977

(1) El Fideicomiso Galmelk fue constituido el 5 de enero del 2007 e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 31 de mayo del 2007, del cantón Santa Elena el 21 de junio del mismo año y del cantón Salinas el 29 de junio del mismo año.

J. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Intervienen como constituyentes las compañías Listomastica S.A., Kuntel S.A., Corporal S.A., Euromax S.A., Kenit S.A., Rionma S.A., Melkitin S.A. y Amagroup S.A. Actúa como Fiduciaria FODEVA S.A. FODEVASA y como beneficiario MELKITIN S.A.

Tiene como objeto social arrendar o vender los bienes que le fueron entregados, pudiéndolos ceder para pagar obligaciones propias o de terceros, aportarlos a sociedades ya constituidas o por constituirse y entregarlos como garantía de obligaciones propias o de terceros para obtener alguna línea de crédito.

MELKITIN S.A. posee el 100% de los derechos fiduciarios; al 31 de diciembre del 2015 el patrimonio autónomo que reporta el Fideicomiso Galmelk asciende a US\$ 3,441,101, lo que significa una diferencia no ajustada con cargo a gastos de MELKITIN S.A. de US\$45,376. La Administración considera que este ajuste no es material y se ajustara durante el 2016.

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Aporte inicial en efectivo	100	100
Aporte en efectivo para cubrir gastos	315	315
Aporte para adquirir un terreno	698,509	698,509
Aporte para adquirir varios solares	436,204	436,204
Aporte para adquirir villa en Urdesa	478,206	478,206
Aporte de fideicomiso La Vista	322,799	322,799
Aporte para adquirir depart. Salinas	185,226	185,226
Aporte para adquirir depart. Urb. Terrazas	40,388	40,388
Aporte suite estadio de Barcelona	23,979	23,979
Aporte de Urbanización El Río.	272,160	272,160
Aporte para gastos varios	(i) 16,924	5,424
	<u>2,474,810</u>	<u>2,463,310</u>
Ajuste al valor patrimonial proporcional 2012	1,591,292	1,591,292
Ajuste al valor patrimonial proporcional 2013	(52,641)	(52,641)
Ajuste al valor patrimonial proporcional 2014	(43,863)	(43,863)
Transferencia de dominio villa en Urdesa	(478,521)	(478,521)
Devolución de aportes en efectivo	(4,600)	(4,600)
	<u>3,486,477</u>	<u>3,474,977</u>

(i) Durante el año 2015, Melkitin S.A. aportó US\$11,500 para cubrir gastos varios por concepto de pago de impuestos.

K. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Retenciones en la fuente	2	1
Retenciones IVA	3	1
Impuesto a la renta (1)	29,648	30,315
Impuestos por pagar (2)	8,003	29,945
	37,656	60,262

(1) Ver determinación del impuesto a la renta Nota O

(2) Incluye principalmente la provisión del Anticipo de impuesto a la renta por pagar. Este saldo se liquidará compensando retenciones en la fuente.

L. OBLIGACIONES POR PAGAR LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
<u>Compañías Relacionadas:</u>		
St. Gallen Management (1)	2,214,936	2,214,936
Intereses por pagar (2)	200,512	133,675
Rionma S.A. (3)		4,461
Amagroup S.A. (3)		44,424
Flamitesa S.A. (3)	157,226	185,226
Otros (3)		42,076
	2,572,674	2,624,798

(1) Corresponde a valores recibidos del exterior por parte del accionista de la Compañía en calidad de préstamo para financiar sus operaciones. Estos saldos se encuentran soportados con un pagaré por el monto adeudado, firmado el 1 de enero del 2013, con tasa de intereses del 3% y vencimiento de 730 días. Durante el año 2015 esta cuenta no tuvo movimiento.

(2) Corresponde a los intereses por pagar por el préstamo recibido del accionista, que serán cancelados al vencimiento, los intereses se provisionarán de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo al 1 de enero	133,675	66,837
Provisión del año (i)	66,838	66,838
Saldo al 31 de diciembre	200,513	133,675

L. OBLIGACIONES POR PAGAR LARGO PLAZO: (Continuación)

- (i) Estos gastos son considerados como no deducibles para la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta, en vista que el préstamo no fue inscrito en el Banco Central del Ecuador.

(3) Para el año 2015, la variación corresponde a US\$118,962 reconocidos como ingresos y originados en años anteriores.

M. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Corresponde al capital suscrito de US\$800 dividido en 800 acciones ordinarias y nominativas por un valor de US\$1 cada acción. Sus accionistas son: ST. Gallen Management INC. Titular de 799 acciones y Guillermo Macías Roca titular de 1 acción, traspasada a favor de ENRISOMA S.A., titular de una acción.

Aporte para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportaciones efectuadas por los accionistas y que serán capitalizadas luego de la aprobación de la Junta de Accionistas.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación societaria vigente en el país, la Compañía ha cumplido en transferir el 10% de su utilidad neta del ejercicio, completando más del 50% de su capital social. Esta reserva no puede ser distribuida entre los accionistas, excepto en los casos de liquidación de la Compañía. El saldo se puede utilizar para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital social.

Resultados acumulados: Esta cuenta está conformada por US\$1,342,742 de ajustes por implementación por primera vez NIIF, US\$38,344 de utilidades de años anteriores y US\$43 de utilidad del año 2015.

N. OTROS INGRESOS:

Para el año 2015 corresponde US\$17,876 recibido de los accionistas en efectivo y US\$118,962 de bajas de las otras cuentas por pagar detalladas en la **Nota L (3)**.

O. GASTOS FINANCIEROS:

Para el año 2015 corresponde principalmente US\$66,838 a la provisión de intereses por pagar por el préstamo recibido del accionista. Ver **Nota L (2)**.

P. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera. Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2013, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones.

El 29 de diciembre del 2007, se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la misma que crea el Anticipo de Impuesto a la Renta, el mismo que debe ser cancelado por las personas naturales, sucesiones indivisas, y las sociedades, que estén sujetas al impuesto a la renta, en las formas que establece esta ley. A partir del año 2010, este anticipo de impuesto a la renta se convierte en el impuesto mínimo a pagar, en los casos en que el impuesto causado es menor al anticipo calculado del año anterior.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, para el año 2015 y 2014 es la siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Utilidad (Pérdida) del ejercicio después de participación de trabajadores	29,691	33,107
(+) Gastos no deducibles	88,902	113,608
Amortización de pérdidas tributarias		(8,917)
Base imponible	118,593	137,798
Impuesto causado (1)	29,648	30,315
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio corriente.	17,839	19,539

(1) Para el año 2015, la Compañía determino su impuesto causado aplicando la tasa impositiva del 25% (Ver Nota B: 5.1 Impuesto corriente)

De acuerdo al Artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el anticipo del impuesto a la renta determinado es superior al impuesto a la renta causado para el ejercicio fiscal, el impuesto a pagar se convierte en el anticipo determinado. A continuación el proceso de liquidación del impuesto a pagar:

P. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**Liquidación del impuesto a pagar a efectuarse en el momento del pago:**

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Impuesto causado superior al anticipo determinado	11,809	10,776
Saldo del Anticipo pendiente de pago	1,023	
Retenciones en la fuente del año	(203)	(1,023)
Impuesto a pagar	12,629	9,753

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2015, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

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

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

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Traslferencia, debido a que durante el año 2015, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2015.