

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

		Diciembre 31,	
	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo	3	169,960	103,789
Cuentas por cobrar	4	36,182	40,144
Compañías y partes relacionadas	12	433,202	413,202
Activos por impuestos corrientes	9	<u>89,529</u>	<u>65,950</u>
Total activos corrientes		728,873	623,085
Activos no corrientes:			
Propiedad, maquinaria y equipo	5	6,250,508	6,367,027
Compañías y partes relacionadas	12	<u>500,900</u>	<u>500,900</u>
Total activos no corrientes		<u>6,751,408</u>	<u>6,867,927</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>7,480,281</u>	<u>7,491,012</u>
PASIVOS			
Préstamos bancarios	6	-	21,000
Cuentas por pagar	7	3,646	1,129
Pasivos por impuestos corrientes	9	50,945	28,251
Beneficios definidos para empleados	8	3,707	2,595
Provisiones		<u>65</u>	<u>8,665</u>
Total pasivos corrientes		<u>58,363</u>	<u>61,640</u>
Pasivos no corrientes:			
Compañías y partes relacionadas largo plazo	12	142,053	142,053
Obligaciones con terceros		96,967	65,037
Beneficios definidos post – empleo	11	<u>62,555</u>	<u>61,780</u>
Total pasivos no corrientes		<u>301,575</u>	<u>268,870</u>
TOTAL PASIVOS		<u>359,938</u>	<u>330,510</u>
PATRIMONIO			
Capital social	14	8,000	8,000
Reserva legal	15	46,987	46,987
Utilidades retenidas	16	<u>7,065,356</u>	<u>7,105,515</u>
Total patrimonio		<u>7,120,343</u>	<u>7,160,502</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>7,420,281</u>	<u>7,491,012</u>

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS:			
Servicios prestados		543,227	491,230
Otros ingresos		<u>20,000</u>	<u>5,776</u>
		563,227	497,006
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas	13	431,859	380,715
Depreciación		124,400	123,439
Costos financieros		<u>867</u>	<u>3,788</u>
		<u>557,126</u>	<u>507,942</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		6,101	(10,936)
Impuesto a la renta:	9		
Impuesto a la renta corriente		46,657	26,619
Impuesto a la renta diferido		<u>-</u>	<u>-</u>
		46,657	26,619
Pérdida neta del año ejercicio		<u>(40,556)</u>	<u>(37,555)</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO:			
Ganancias actuariales en remediación de planes de beneficios definidos		<u>397</u>	<u>-</u>
Otro resultado integral neto del ejercicio		<u>397</u>	<u>-</u>
Resultado integral total neto del ejercicio		<u>(40,159)</u>	<u>(37,555)</u>

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en U. S. dólares)

	Utilidades retenidas				
	Capital social	Reserva legal	Superávit por valuación de Activos	Efectos de aplicación NIIF por primera vez	Total utilidades retenidas
Saldos al 31 de diciembre del 2014	8,000	46,987	6,464,853	148,578	7,205,172
Ajustes	-	-	-	-	(7,115)
Resultado integral total neto del ejercicio	-	-	-	-	(37,555)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	8,000	46,987	6,464,853	148,578	7,105,515
Resultado integral total neto del ejercicio	-	-	-	(40,159)	(40,159)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	8,000	46,987	6,464,853	148,578	7,065,356
					7,120,343

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA.
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, compañías y partes relacionadas y otras cuentas por cobrar	579,894	478,770
Efectivo pagado a proveedores, compañías y partes relacionadas, empleados y otras cuentas por pagar	(484,372)	(421,224)
Otros ingresos y gastos, neto	<u>(470)</u>	<u>1,988</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	95,052	59,534
 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Pagos para adiciones de propiedad, maquinaria y equipo, neto	<u>(7,881)</u>	<u>(400)</u>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(7,881)</u>	<u>(400)</u>
 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo (pagado) por obligaciones con instituciones financieras, neto	(21,000)	(28,000)
Efectivo (pagado) recibido de partes relacionadas	<u>-</u>	<u>(80,183)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(21,000)</u>	<u>(108,183)</u>
 Aumento (disminución) neta del efectivo	66,171	(49,049)
Saldo al inicio del año del efectivo	<u>103,789</u>	<u>152,838</u>
 Saldo al final del año del efectivo	<u>169,960</u>	<u>103,789</u>

1. LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda., fue constituida el 13 de abril de 1965 en Quito - Ecuador, su objetivo social principal es la práctica de la industria de la construcción, compra - venta de inmuebles, todo tipo de actividades comerciales o industriales.

2. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de cumplimiento

Los estados financieros de la "Compañía" fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, tal como lo indican las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Las NIIF utilizadas en la preparación de los estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (International Accounting Standards Board - "IASB"), de conformidad con el instructivo No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de compañías en el Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan:

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF para las PYMES.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2. Bases de presentación: (Continuación)

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia (Continuación)

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

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial, menos las pérdidas por deterioro con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

La Compañía reconoce el activo financiero derivados de los servicios prestados al cierre, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado servicio.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas.

2.5 Compañías y partes relacionadas (Activo)

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

Posteriormente el reconocimiento inicial, los activos financieros se valorizan al costo amortizado.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.6 Propiedad, maquinaria y equipo

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.6.1 Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los costos de mantenimiento de edificios e instalaciones son reconocidos en resultados cuando se incurren.

2.6.2 Métodos de depreciación y vidas útiles

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, maquinaria y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

2.6.3 Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados. En caso de venta o retiro posterior de propiedad, maquinaria y equipo, revaluados incluido como costo atribuido, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7 Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.8 Deterioro del valor de los activos: (Continuación)

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el coste de la venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) 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 reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores.

El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

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

2.10 Compañías y partes relacionadas (Pasivo)

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros corriente y no corriente con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivo financiero con sus compañías relacionadas al momento del otorgamiento de créditos. Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías relacionadas se valorizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.11.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período.

2.11.2 Impuesto diferido

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.11.3 Impuestos corriente y diferidos

Los impuestos corriente y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y 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 valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

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 cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y costos derivados de la prestación servicios, ser reconocen cuando el resultado de la transacción puede ser estimado con fiabilidad. Esta circunstancia se produce cuando el importe de los ingresos; el grado de realización; los costos ya incurridos y los pendientes de incurrir pueden ser valorados con fiabilidad y es probable que se reciban los beneficios económicos derivados de la prestación del servicio.

En el caso de prestaciones de servicios cuyo resultado final no puede ser estimado con fiabilidad, los ingresos sólo se reconocen hasta el límite de los gastos reconocidos que son recuperables de la prestación del servicio a determinada fecha.

Los ingresos ordinarios procedentes por la prestación del servicio deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ✓ El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad
- ✓ El grado de terminación de la transacción puede ser medido con fiabilidad.
- ✓ Los costos ya incurridos, así como lo que quedan hasta completarla, puedan ser medidas con fiabilidad.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.15 Participación a trabajadores

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, las compañías deben destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. Se registra de ser el caso, con cargo a resultados integrales y se presenta como parte de los gastos administrativos.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.17 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando virtualmente exista una transacción de compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto para aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar originados de las operaciones de actividades ordinarias.

2.17.1 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.17 Activos financieros: (Continuación)

2.17.2 Baja de un activo financiero

La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera 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 reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido.

2.18 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.18.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivo financiero medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.18.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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

2.18.3 Baja en cuentas de pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y sólo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.19 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.19 Clasificación de saldos en corriente y no corriente: (Continuación)

- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,
- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

2.20 Pronunciamientos contables

Las siguientes normas han sido adoptadas en estos estados financieros:

La Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades PYMES 2009 es el primer conjunto de requerimientos contables desarrollando específicamente para las PYMES.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) se ha basado en las NIIF para su elaboración pero es un producto independiente y separado de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas.

La NIIF para las PYMES incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES y consideraciones sobre costos y beneficios. En comparación con las NIIF completas es menos compleja en varios aspectos:

- ✓ Se han omitido los temas que no afectan a las PYMES.
- ✓ Mientras que las NIIF completas permiten la elección de políticas contables, la NIIF para PYMES sólo permite la opción más sencilla.
- ✓ Se han simplificado la mayoría de los principios para el reconocimiento y medición de los activos, pasivos, ingresos, y gastos de las NIIF completas.
- ✓ Se requiere un número significativo inferior de información a revelar.
- ✓ Y la norma se ha redactado en un lenguaje claro y de fácil traducción.

Es apta para todas las entidades excepto aquellas cuyos títulos cotizan en bolsa e instituciones financieras como bancos y compañías de seguros.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables (Continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera

El IASB consigue sus objetivos fundamentalmente a través del desarrollo y publicación de las NIIF, así como promoviendo el uso de tales normas en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera. Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad de los usuarios para tomar decisiones económicas eficientes. El término "información financiera" abarca los estados financieros con propósito de información general y otra información financiera.

Las NIIF establecen los requerimientos de reconocimiento, medición, presentación e información a revelar que se refieren a las transacciones y otros sucesos y condiciones que son importantes en los estados financieros con propósito de información general. También pueden establecer estos requerimientos para transacciones, sucesos y condiciones que surgen principalmente en sectores industriales específicos.

Las NIIF se basan en el Marco Conceptual, que se refiere a los conceptos subyacentes en la información presentada dentro de los estados financieros con propósito de información general. El objetivo del Marco Conceptual es facilitar la formulación uniforme y lógica de las NIIF. También suministra una base para el uso del juicio para resolver cuestiones contables.

Estados Financieros con propósito de información general:

Las NIIF están diseñadas para ser aplicadas en los estados financieros con propósito de información general, así como en otra información financiera, de todas las entidades con ánimo de lucro. Los estados financieros con propósito de información general se dirigen a la satisfacción de las necesidades comunes de información de un amplio espectro de usuarios, por ejemplo accionistas, acreedores, empleados y público en general. El objetivo de los estados financieros es suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.

Los estados financieros con propósito de información general son los que pretenden atender las necesidades generales de información financiera de un amplio espectro de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información. Los estados financieros con propósito de información general comprenden los que se presentan de forma separada o dentro de otro documento de carácter público, como un informe anual o un prospecto de información bursátil.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables (Continuación)

La NIIF para las PYMES:

El IASB también desarrolla y publica una norma separada que pretende que se aplique a los estados financieros con propósito de información general y otro tipo de información financiera de entidades que en muchos países son conocidas por diferentes nombres como pequeñas y medianas entidades (PYMES), entidades privadas y entidades sin obligación pública de rendir cuentas. Esa norma es la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

El término pequeñas y medianas entidades, tal y como lo usa el IASB, se define y explica en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades. Muchas jurisdicciones en todas partes del mundo han desarrollado sus propias definiciones de PYMES para un amplio rango de propósitos, incluyendo el establecimiento de obligaciones de información financiera. A menudo esas definiciones nacionales o regionales incluyen criterios cuantificados basados en los ingresos de actividades ordinarias, los activos, los empleados u otros factores. Frecuentemente, el término PYMES se usa para indicar o incluir entidades muy pequeñas sin considerar si publican estados financieros con propósito de información general para usuarios externos.

A menudo, las PYMES producen estados financieros para el uso exclusivo de los propietarios-gerentes, o para las autoridades fiscales u otros organismos gubernamentales. Los estados financieros producidos únicamente para los citados propósitos no son necesariamente estados financieros con propósito de información general.

Las leyes fiscales son específicas de cada jurisdicción, y los objetivos de la información financiera con propósito de información general difieren de los objetivos de información sobre ganancias fiscales. Así, es improbable que los estados financieros preparados en conformidad con la NIIF para las PYMES cumplan completamente con todas las mediciones requeridas por las leyes fiscales y regulaciones de una jurisdicción. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información" para las PYMES mediante la estructuración de los informes fiscales como conciliaciones con los resultados determinados según la NIIF para las PYMES y por otros medios.

Autoridad de la NIIF para las PYMES:

Las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las Normas del IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladoras y en los emisores de normas en cada jurisdicción, en el caso del Ecuador en la Superintendencia de Compañías. Esto se cumple para las NIIF completas y para la NIIF para las PYMES.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables: (Continuación)

Autoridad de la NIIF para las PYMES: (Continuación)

Sin embargo, es esencial una clara definición de la clase de entidades a las que se dirige la NIIF para las PYMES, —tal como se establece en la sección 1 de la NIIF de forma que: (a) el IASB pueda decidir sobre los requerimientos contables y de información a revelar que son apropiados para esa clase de entidades y (b) las autoridades legislativas y reguladoras, los emisores de normas, así como las entidades que informan y sus auditores estén informados del alcance pretendido de aplicabilidad de la NIIF para las PYMES. Una definición clara es también esencial para que las entidades que no son pequeñas y medianas entidades, y, por tanto, no cumplen los requisitos para utilizar la NIIF para las PYMES, no afirmen que están cumpliendo con ella.

Organización de la NIIF para las PYMES:

La NIIF para las PYMES se organiza por temas, presentándose cada tema en una Sección numerada por separado, está contenida en las secciones 1 a la 35 y en el Glosario.

Todos los párrafos de la NIIF tienen la misma autoridad. Algunas secciones incluyen apéndices de guía de implementación que no forman parte de la Norma y son, más bien, guías para su aplicación.

Mantenimiento de la NIIF para las PYMES

El IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva de la experiencia de las PYMES al aplicar la NIIF para las PYMES cuando un espectro amplio de entidades haya publicado estados financieros que cumplan con la Norma durante dos años. El IASB espera proponer modificaciones a fin de abordar los problemas de implementación que se hayan identificado en dicha revisión. También considerará las nuevas NIIF y modificaciones que hayan sido adoptadas desde que se emitió la NIIF.

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES:

Introducción

Sección

- 1 Pequeñas y medianas entidades
- 2 Conceptos y principios generales
- 3 *Presentación de estados financieros*
- 4 Estado de situación financiera
- 5 Estado del resultado integral y estado de resultados
- 6 Estado de cambios en el patrimonio y estado de resultados y ganancias acumuladas
- 7 Estado de flujos de efectivo
- 8 Notas a los estados financieros
- 9 Estados financieros consolidados y separados
- 10 Políticas contables, estimaciones y errores
- 11 Instrumentos financieros básicos

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.20 Pronunciamientos contables: (Continuación)

Detalle de la norma vigente NIIF para las PYMES: (Continuación)

Sección

- 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
- 13 Inventarios
- 14 Inversiones en asociadas
- 15 Inversiones en negocios conjuntos
- 16 Propiedades de inversión
- 17 Propiedades, planta y equipo
- 18 Activos intangibles distintos de la plusvalía
- 19 Combinaciones de negocio y plusvalía
- 20 Arrendamientos
- 21 Provisiones y contingencias
Apéndice – Guía para el reconocimiento y la medición de provisiones
- 22 Pasivos y patrimonio
Apéndice – Ejemplo de la contabilización de deuda convertible por parte del emisor
- 23 Ingresos de actividades ordinarias
Apéndice – Ejemplos de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias según los principios de la sección 23
- 24 Subvenciones del gobierno
- 25 Costos por préstamos
- 26 Pagos basados en acciones
- 27 Deterioro del valor de los activos
- 28 Beneficios a los empleados
- 29 Impuesto a las ganancias
- 30 Conversión de la moneda extranjera
- 31 Hiperinflación
- 32 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
- 33 Informaciones a revelar sobre partes relacionadas
- 34 Actividades especiales
- 35 Transición a la NIIF para las PYMES

Glosario de términos

Tabla de fuentes

Aprobación de la NIIF para las PYMES por parte del consejo

Fundamentos de las conclusiones (información por separado)

Estados Financieros ilustrativos y lista de comprobación de información a revelar y presentar (información por separado)

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.21 Restablecimiento de saldos iniciales

La Administración de la Compañía con el propósito de presentar estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 uniformes en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, ha restablecido los saldos al 31 de diciembre de 2015 para presentar el impuesto a la renta corriente definitivo del ejercicio 2015. A continuación, se detalla el ajuste:

	<u>Saldos informados</u> <u>Diciembre 31, 2015</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Saldos ajustados</u> <u>Diciembre 31, 2015</u>
Pasivos corrientes:			
Pasivos por impuestos corrientes	<u>23,198</u>	<u>5,053</u>	<u>28,251</u>
Patrimonio:			
Utilidades retenidas:	<u>7,110,568</u>	<u>5,053</u>	<u>7,105,515</u>

3. EFECTIVO

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Cajas	20	20
Bancos:		
Banco Produbanco S. A.	167,352	101,138
Banco Bolivariano	<u>2,588</u>	<u>2,631</u>
	169,960	103,789

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Cuentas por cobrar comerciales	28,667	38,446
Anticipo a proveedores	3,500	4,737
Funcionarios y empleados	10,690	3,636
Deterioro de cuentas por cobrar	<u>(6,675)</u>	<u>(6,675)</u>
	36,182	40,144

Los movimientos de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Saldo inicial	6,675	6,675
Saldo final	<u>6,675</u>	<u>6,675</u>

5. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Costo	7,080,834	7,072,953
Depreciación acumulada	<u>(830,326)</u>	<u>(705,926)</u>
	6,250,508	6,367,027
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	3,044,994	3,044,994
Edificios	3,181,455	3,300,861
Equipos de oficina	7,881	-
Ascensores	3,365	5,769
Vehículos	11,007	13,597
Equipos de computación	<u>1,806</u>	<u>1,806</u>
	6,250,508	6,367,027

Los movimientos de este rubro fueron como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Saldo inicial	6,367,027	6,490,066
Adiciones, netas	7,881	400
Depreciación del año	<u>(124,400)</u>	<u>(123,439)</u>
Saldo final	6,250,508	6,367,027

6. PRÉSTAMOS BANCARIOS

Para el año 2015, corresponde a un préstamo del Banco Bolivariano por un valor de US\$21,000 con interés anual del 8.79% a 5 años plazo y con vencimiento final en septiembre del 2016. Este préstamo está garantizado con hipoteca abierta sobre Penthouse Edificio Banco Bolivariano.

7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Anticipo de clientes	2,166	1,020
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,480	-
Proveedores	<u>-</u>	<u>109</u>
	3,646	1,129

8. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS

Los beneficios definidos a corto plazo que presenta la Compañía al cierre de los períodos se conformaba como siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Participación a los trabajadores (i)	1,077	-
Obligaciones con los trabajadores	2,620	2,595
Otros	<u>10</u>	<u>-</u>
	3,707	2,595

- (i) De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar de las utilidades anuales de la Compañía en un 15%.

Los movimientos de la provisión para la participación a trabajadores, fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	-	5,772
Provisión del año	1,077	-
Pagos	<u>-</u>	<u>(5,772)</u>
Saldo final	1,077	-

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Activo por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente	87,902	64,323
Crédito tributario IVA	<u>1,627</u>	<u>1,627</u>
	89,529	65,950
Pasivo por impuestos corriente:		
Impuesto a la renta por pagar	46,657	26,619
Impuesto al Valor Agregado – IVA, por pagar	3,684	1,366
Retenciones de impuestos	<u>604</u>	<u>266</u>
	50,945	28,251

El impuesto a la renta incluye:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Impuesto a la renta corriente	46,657	26,619
Impuesto a la renta diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
	46,657	26,619

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación)

Aspectos tributarios

Según la composición societaria de cada compañía, las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta diferenciada, si el domicilio del accionista o socio está en regímenes fiscales preferentes o en paraísos fiscales se considera una tasa del 25% y si se encuentra en Ecuador se aplica la tasa del 22% sobre las utilidades gravables. Si las utilidades gravables son reinvertidas en la Compañía tienen una reducción del 10%. Inmobiliaria Pichincha Cía. Ltda. aplicó la tasa del 22% sobre las utilidades gravadas para los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

El 29 de abril de 2016, se aprobó la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas, las principales reformas se relacionan con los siguientes aspectos:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado IVA equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones sean canceladas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjetas de crédito o prepago. Además, los pagos realizados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del impuesto a la renta y crédito tributario del IVA.
- Para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta durante los ejercicios 2017 a 2019 pueden excluir de la parte de los ingresos, costos y gastos los efectuados con dinero electrónico.
- El Impuesto a los Consumos Especiales ICE, puede deducirse hasta el 50% en aquellos gastos por servicios de telefonía fija y móvil avanzada. Se grava con tarifa del 15% de ICE los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen sólo voz o en conjunto voz, datos y mensajes sms prestados a sociedades.
- El impuesto a la Salida de Divisas ISD, para consumos o retiros de efectivo realizados en el exterior, están exentos por un monto anual de US\$5,000, cuando el hecho generador se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito.

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, en el Registro Oficial No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. Un resumen de las principales disposiciones se presenta a continuación:

- Contribución solidaria sobre remuneración: La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración.
- Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales o en otras jurisdicciones del exterior: Se establece la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los bienes inmuebles existentes en el Ecuador, y sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en la parte que, a la fecha de entrada de vigencia de esta ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Contribución solidaria sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación)

Aspectos tributarios (Continuación)

- Aumento del IVA: En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley. Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- Incentivos para zonas afectadas.
 - Las nuevas inversiones que se ejecuten en los próximos tres años, en las Provincias de Manabí y Esmeraldas y las que se definan mediante decreto estarán exoneradas del pago del impuesto a la renta durante cinco años.
 - Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja en el valor del anticipo al impuesto a la renta del año 2016, en proporción de los montos de los créditos otorgados a partir del 16 de abril hasta diciembre del 2016, siempre y cuando su destino sean las zonas afectadas.
 - Los ingresos obtenidos por las entidades del sistema financiero en los años 2017 y 2018, por los créditos otorgados a partir del 16 de abril hasta diciembre del 2016, se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta.
 - Hasta por un año posterior a la vigencia de la ley, se encuentran exonerados del pago del impuesto a la salida de divisas y aranceles aduaneros, las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del terremoto.
 - Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de toda obligación tributaria y fiscal vencida a la fecha de vigencia de la ley, para los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos como consecuencia del desastre.
 - Se exonera el pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015.
- Exonerar del pago del cien por ciento (100%) del valor del anticipo al impuesto a la renta del período fiscal 2016, a todos los sectores económicos de los siguientes cantones de la provincia de Manabí: 24 de Mayo, Jipijapa, Olmedo, Paján y Puerto López.

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2013 al 2016, aún están sujetos a una posible revisión por parte de las autoridades tributarias.

Dividendos

A partir del año 2010, los dividendos en efectivo que se paguen a personas naturales residentes en el país y sociedades domiciliadas en paraísos fiscales sobre las utilidades declaradas causan impuestos adicionales, de acuerdo con una tabla que va de 1% al 10% adicional.

9. **ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES: (Continuación)**

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

A partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, y comparar este valor de anticipo, con el valor del impuesto a la renta. El valor mayor constituirá pago definitivo del impuesto a la renta causado y debe presentarse en los resultados de año.

10. **INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

10.1 Gestión de riesgos financieros

Por el tipo de actividades que lleva a cabo la Compañía está expuesta a una serie de riesgos financieros, que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La identificación, evaluación y cobertura de los riesgos financieros es responsabilidad de la Gerencia, a continuación se presenta los riesgos que enfrenta la Compañía y, una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Compañía para mitigar tales riesgos, si es el caso.

a) Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta al riesgo de crédito en la medida que tanto los clientes o bien la parte contraria no realicen sus cometidos en relación a los instrumentos financieros.

La compañía tiene establecidas políticas para evitar concentraciones del riesgo de crédito y asegurar que sea limitado. Los servicios prestados se realizan a clientes con un buen historial de crédito. Las operaciones de caja y derivados se limitan a instituciones financieras calificadas con alto crédito financiero.

A continuación se incluye un detalle de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que posee la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Efectivo	169,960	103,789
Cuentas por cobrar	36,182	40,144
Compañías y partes relacionadas	<u>934,102</u>	<u>914,102</u>
	1,120,244	1,058,035

b) Riesgo de tipos de interés

La Compañía realiza evaluaciones de gestión de activos y pasivos con el objeto de limitar los riesgos de tipo de interés, equilibra el perfil del riesgo de sus activos con la estructura de pasivos correspondientes.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

10.1 Gestión de riesgos financieros (Continuación)

c) Riesgo de liquidez

La política de la Compañía es mantener tesorería y activos financieros líquidos equivalentes en cualquier momento y tener fondos disponibles para poder cumplir sus compromisos futuros. Esta premisa está asegurada por la cantidad de caja y activos líquidos equivalentes y por las líneas de crédito disponibles sin utilizar.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Total activos corrientes	728,873	623,085
Total pasivos corrientes	<u>58,363</u>	<u>61,640</u>
Índice de liquidez	<u>12.49</u>	<u>10.11</u>

d) Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

11. BENEFICIOS DEFINIDOS POST-EMPLEO

Un resumen de los costos definidos pos-empleo otros, que mantiene la Compañía al cierre son los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Jubilación patronal	54,424	55,976
Desahucio	<u>8,131</u>	<u>5,804</u>
	62,555	61,780

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Para el desahucio, las disposiciones del Código del Trabajo contemplan que, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

La compañía registra una provisión basada en un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente.

11. BENEFICIOS DEFINIDOS POST-EMPLEO: (Continuación)

El movimiento para esta provisión fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(En U.S. dólares)	
Saldo inicial	61,780	50,766
Provisión del año, neta	<u>775</u>	<u>11,014</u>
Saldo final	<u>62,555</u>	<u>61,780</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015 por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual se calcularon utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y por pagar, fueron los siguientes:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
<u>Cuentas por cobrar, corrientes:</u>		
Urbanización Miravalle Cia. Ltda.	95,699	95,699
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	153,600	153,600
Inmobiliaria Gomaja S.A.	153,600	153,600
Comet Construcciones Metálicas Cia. Ltda.	10,303	10,303
Intereses	<u>20,000</u>	<u>-</u>
	433,202	413,202
<u>Cuentas por cobrar, no corrientes:</u>		
Sevilla Y Martinez Ingenieros CA Semaica	<u>500,900</u>	<u>500,900</u>
<u>Pasivos no corrientes:</u>		
<u>Compañías y partes relacionadas:</u>		
Ing. Gonzalo Sevilla	68,371	68,371
Ing. Ernesto Martinez	68,393	68,393
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	2,644	2,644
Inmobiliaria Gomaja S.A.	<u>2,645</u>	<u>2,645</u>
	142,053	142,053

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)

Las principales transacciones con compañías y partes relacionadas, fueron como sigue:

AÑO 2016

	<u>Asesoría</u>	<u>Intereses</u>
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	30,000	-
Inmobiliaria Gomaja S.A.	30,000	-
Sevilla Y Martínez Ingenieros CA Semaica	-	20,000

AÑO 2015

	<u>Pago</u> <u>Préstamos</u>	<u>Servicios</u> <u>comprados</u>
Inmobiliaria Gonzyola Cia. Ltda.	40,092	15,000
Inmobiliaria Gomaja S.A.	40,091	15,000

13. GASTOS DE OPERACIÓN

Un resumen de los costos y gastos de administración y operativos reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
<u>Gastos de administración y ventas</u>		
Gastos personal	67,296	97,816
Bienes y servicios	280,811	212,488
Impuestos y contribuciones	70,829	69,092
Otros	<u>12,923</u>	<u>1,319</u>
	431,859	380,715

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está representado por 8,000 participaciones nominativas con un valor unitario de un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

15. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

16. UTILIDADES RETENIDAS

Los saldos de estas cuentas están a disposición de los accionistas de la Compañía y pueden ser utilizados para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re-liquidación de impuestos.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a las Normas de Información Financiera NIIF (NIIF para las PYMES) fueron registrados con cargo a esta cuenta.

17. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión del informe de los auditores independientes (mazo 24, 2017), en opinión de la Gerencia no se han producido operaciones importantes que pudieran tener un efecto en los estados financieros adjuntos.
