SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera separado

Estado de resultado integrales separado

Estado de cambios en el patrimonio separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separado

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	-	Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y

MOORE STEPHENS 20 AÑOS

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar, Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Quito, 29 de agosto del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

2. La Administración de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases para calificar nuestra opinión

4. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no ha realizado el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos de sus cuentas por cobrar y pagar (corto y largo plazo), con sus Entidades Relacionadas. En consecuencia, debido a la falta del mencionado análisis, no es posible determinar la razonabilidad de los referidos valores, cuyos saldos según registros contables al 31

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y
Quito, 29 de agosto del 2016

de diciembre del 2015 son de US$68.770 (cuentas por cobrar); y US$1.205.907 y US$236.112 (cuentas por pagar corto y largo plazo).

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del asunto indicado en el párrafo 4 anterior, los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y al 31 de diciembre de 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

6. Sin calificar nuestra opinión informamos lo siguiente:

   a) De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y deben presentarse en forma separada (por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) y consolidado con las entidades en las cuales mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables – entidades controladas, (Niobe S.A., Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa, Montemoro S.A. y Altos del Parque Alparque S.A.). Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

   b) El informe de auditoría sobre los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, al 31 de diciembre del 2014, incluye una salvedad relacionada con el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos en saldos por cobrar y pagar (no solventado durante el 2015) con compañías relacionadas.

   c) Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, revisamos los ajustes descritos en la Nota 2.2, que fueron aplicados para reestructurar las cifras correspondientes del año 2014. En nuestra opinión, dichos ajustes son apropiados y han sido aplicados adecuadamente.

Moore Stephens

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2015	Reestructurado (Ver nota 2.2) 2014
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	26.996	15.404
Cuentas por cobrar comerciales	7	9.979	9.181
Cuentas por cobrar partes relacionadas	16	68.770	68.770
Anticipo proveedores	8	54.773	-
Impuestos por recuperar	9	47.939	42.869
Otras cuentas por cobrar		10.324	-
Total activos corrientes		218.781	136.224
Activos no corrientes			
Inversiones en acciones	10	1.164.737	1.180.734
Vehiculos	11	7.830	51.502
Propiedad de inversión	12	1.518.798	1.392.160
Total activos no corrientes		2.691.365	2.624.396
Total activos		2.910.146	2.760.620

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2015	Reestructurado (Ver Nota 2.2) 2014
Pasivos corrientes			
Proveedores	13	201.510	181.895
Obligaciones financieras	14	189.185	21.390
Anticipo clientes	15	111.336	17.000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	1.205.907	1.268.538
Impuestos por pagar	17	4.156	2.995
Otras cuentas por pagar		-	3.702
Total pasivos corrientes		1.712.094	1.495.520
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	-	191.325
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	236.112	169.111
Total pasivos no corrientes		236.112	360.436
Patrimonio			
Capital Social	19	440.000	440.000
Reserva Legal	20	107	107
Resultados acumulados	20	521.833	464.557
Total patrimonio		961.940	904.664
Total pasivos y patrimonio		2.910.146	2.760.620

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Ventas	21	217.664	194.645
Gastos operativos:			
De administración	22	(120.802)	(102.151)
Utilidad operacional		96.862	92.494
Gastos financieros		(21.231)	(22.453)
Otros gastos, netos		2.382	(891)
Utilidad antes de impuesto a la renta		78.013	69.150
Impuesto a la renta	18	(20.737)	(15.295)
Impuesto a la renta diferido	18	-	69.230
Utilidad neta y resultado integral del año		57.276	123.085

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Reservas	Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva Legal	Reserva por valuación	Reserva por aplicación inicial NIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2014	440.000	107	128.813	71.161	141.498	781.579
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	123.085	123.085
Saldo al 31 de diciembre del 2014	440.000	107	128.813	71.161	264.583	904.664
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	57.276	57.276
Saldo al 31 de diciembre del 2015	440.000	107	128.813	71.161	321.859	961.940

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		311.201	130.025
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(134.061)	(86.382)
Otros gastos, netos		(18.848)	(23.344)
Impuesto corriente		-	(415)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		158.292	19.884
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas propiedades de inversión	12	(123.171)	(222.108)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(123.171)	(222.108)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(23.529)	133.389
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		(23.529)	133.389
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes		11.592	(68.835)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	15.404	84.239
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	26.996	15.404

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	a Notas	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año antes de impuesto a la renta		78.012	69.150
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Depreciación propiedades y equipos	11	34.430	13.771
Depreciación propiedades de inversión	12	5.776	6.200
Deterioro de inversiones	10	15.997	-
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(70.965)	(20.979)
Documentos y cuentas por pagar		95.042	(48.258)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		158.292	19.884

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, fue constituida mediante escritura pública el 16 de noviembre de 1961, en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 17 de noviembre de 1961.

Su actividad principal es dedicarse a establecer y mantener talleres de mecánica y a realizar actos y contratos de naturaleza civil y comercial, pudiendo comprar y vender toda clase de bienes raíces y muebles y celebrar toda clase de transacciones.

La Compañía es accionista principal de las Compañías; Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa con el 99%, Niobe S.A. con el 98,75%, Montemoro S.A. con el 62% y Altos Del Parque Alparque S.A. con el 50% de acciones. En estas Compañías, mantiene el poder derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables, por lo tanto presenta Estados Financieros Consolidados. Los estados financieros separados adjuntos deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía mantuvo déficit en su capital de trabajo de US$1.493.314 (2014: US$272.000) aproximadamente.

A fin de revertir esta situación al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en sus índices de endeudamiento y capitalización, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan mejorar el déficit de capital de trabajo, en el corto plazo.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de agosto del 2016 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.

Los presentes estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. En cumplimiento de las NIIF, los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y, deben presentarse en forma separada (por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) y consolidado con las entidades en las cuales mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variable – entidades controladas (Niobe S.A., Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa, Montemoro S.A y Altos Del Parque Alparque S.A.). Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados que se presentan por separado.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros separados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Restructuración de saldos iniciales

Con el objeto de presentar información financiera correcta y depurada, la Administración de la Compañía efectuó un análisis de los saldos del año 2014, reestructurando los estados financieros al 1 de enero del 2015, en los rubros que se detallan a continuación:

(Véase página siguiente)

	Reestructurado	Diferencia	Previamente reportados
Estado de situación financiera:			
Activo			
Activos no corrientes (1)	2.624.396	1.086.734	1.537.662
Pasivo y patrimonio			
Pasivos no corrientes (1)	1.447.170	1.086.734	360.436

(1) Durante el año 2015 la Compañía registró las inversiones en acciones que fueron efectivamente transferidas en el 2014 (Ver nota 10).

2.3 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los metodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes del 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría "préstamos y cuentas por cobrar". Y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

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

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el alquiler de locales comerciales, oficinas y bodegas según el giro normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden por los montos adeudados por partes relacionadas por préstamos y arriendos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros:

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

(i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros". Los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

(ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

(iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados a partes relacionadas por servicios prestados o compra de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles principalmente en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que

se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.5 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Vehiculos

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

La depreciación de los vehículos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de vehículos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Vehículos	5

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

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

2.8 Inversiones acciones

Corresponden principalmente a la participación del 99% de la Compañía Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa, 98,75% de la Compañía Niobe S.A., 62% de la Compañía Montemoro S.A. y el 50% de la Compañía Altos Del Parque Alparque S.A., en las que mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables. Los dividendos se reconocen en los resultados integrales cuando surge su derecho a recibirlos.

2.9 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los edificios, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su vida útil no es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades de inversión son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios	20

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, propiedades de inversión e inversiones en acciones)

Los activos sujetos a depreciación o amortización (propiedades y equipos, propiedades de inversión) e inversiones en acciones se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.11 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

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

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(i) las diferencias temporarias deducibles;

(ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;

(iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.12 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Reconocimiento de ingresos

(Véase página siguiente)

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de oficinas y bodegas en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de del servicio al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes al mismo y no mantienen el derecho a disponer de ellos.

2.14 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, garantizando con sus propiedades en bienes inmuebles, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios

y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio

La Administración de la Compañía define que el riesgo de precio se encuentra controlado a través de los contratos de arrendamiento de inmuebles que son medidos en base a los porcentajes de inflación anual, por lo que considera que la afectación no es relevante.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes, en las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2015**	**2014**
Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promerica S.A.	AAA-	AAA-
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"	AA	AA

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating, PCR Pacific S.A. y Class Internacional Rating

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. Debido a

que la Compañía mantiene una cartera de clientes bastante dispersa y homogénea analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo, de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.

- Análisis mensual de indicadores de cartera por medio del comité de crédito que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

- Mejoramiento continúo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, tres meses y mensual.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Año 2015	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 3 años
Obligaciones financieras	-	-	189.185	-
Proveedores	61.364	3.600	136.546	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	1.024.234	181.673	-	236.112
	1.085.598	185.273	325.731	236.112

Año 2014	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 3 años
Obligaciones financieras	-	-	21.390	191.325
Proveedores	814	55.897	125.184	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	181.804	169.111
	814	55.897	328.378	360.436

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores, obligaciones financieras y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

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

	2015	2014
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	189.185	212.715
Proveedores	201.510	181.895
Partes relacionadas (corto y largo plazo)	1.442.019	350.915
	1.832.714	745.525
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(26.996)	(15.404)
Deuda neta	1.805.718	730.121
Total patrimonio neto	961.940	904.664
Capital total	2.767.658	1.634.785
Ratio de apalancamiento	**65%**	**45%**

Las principales fuente de apalancamiento son las instituciones financieras, los proveedores y sus partes relacionadas.

4 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 360 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7 y 2.9.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.10.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	26.996	-	15.404	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	9.979	-	9.181	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	68.770	-	68.770	-
Total activos financieros	105.745	-	93.355	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	201.511	-	181.895	-
Obligaciones financieras	189.185	-	21.390	191.325
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1.205.907	236.112	181.804	169.111
Total pasivos financieros	1.596.603	236.112	385.089	360.436

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2015	2014
Bancos (1)	26.996	15.404

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica y Mutualista de Ahorro y Crésito para la Vivienda "Pichincha".

7 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	2015	2014
Clientes (1)	9.979	9.181

(1) La antigüedad de cartera al 31 de diciembre es la siguiente:

	2015	2014
Por vencer	1.499	3.895
Vencidas		
De 31 a 60 días	3.235	1.111
De 61 a 90 días	-	989
De 91 a 180 días	-	2.197
Más de 181 días	5.244	989
	9.979	9.181

8 ANTICIPO PROVEEDORES

	2015	2014
Anticipos Varios (1)	54.773	-

(1) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde principalmente a anticipos entregados Edehsa S.A. y Coheco S.A., para la construcción en el Proyecto la Ronda.

9 IMPUESTOS POR RECUPERAR

	2015	2014
Credito Tributario impuesto al valor agregado IVA	44.377	40.965
Impuesto al Valor Agregado	1.102	513
Credito Tributario de Impuesto a la Renta	-	205
Retenciones de IVA	2.459	1.186
	47.939	42.869

10 INVERSIONES EN ACCIONES

	Participaciones	2015	Reestructurado (Ver Nota 2.2) 2014
Aerotransportes Insulares S.A. Aeroinsa (1)	99,0000%	-	-
Niobe S.A. (2)	98,7500%	94.000	94.000
Montemoro S.A. (3)	62,0000%	247.955	247.955
Altos Del Parque Alparque S.A. (4)	50,0000%	838.664	838.664
Daihauto S.A. (5)	0,0667%	-	-
Finansauto S.A. (6)	0,0075%	34	34
Rancho Brahman S.A. (7)	0,0010%	73	73
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (8)	0,0004%	8	8
Mecanos Sociedad Anónima Comercial E Industrial Mecanossac (9)	0,0001%	0	0
		1.180.734	1.180.734
(-) Deterioro Niobe S.A.		(15.997)	-
		1.164.737	1.180.734

(1) Compañía dedicada a la prestación del servicio de transporte aéreo público y/o privado, nacional y/o internacional, regular y/o no regular (modalidades de fletamento o charter y taxi aéreo), de pasajeros, carga y correo, en forma combinada, de carga pura, ambulancia aérea. La administración de la Compañía no registró la participación debido a que mantiene un patrimonio negativo.

(2) Compañía dedicada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

(3) Compañía dedicada a la construcción reconstrucción reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles.

(4) Compañía dedicada a la construcción, reconstrucción, reparación y decoración de interiores de toda clase de obras civiles, sean de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, conjuntos habitacionales, lotizaciones, oficinas, locales comerciales, centros comerciales, entre otros, para lo cual queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificadas las obras civiles. Dentro de esta facultad se incluye la prestación de servicios de asesoría, asistencia técnica, fiscalización e implementación de proyectos y sistemas en las áreas de la construcción inmobiliaria, administración, contabilidad y prestación de servicios de asesoría, implementación y desarrollo de negocios en general

(5) Compañía dedicada a la comercialización, importación, exportación de vehículos de todo tipo y maquinaria para la construcción y de sus equipos y partes, piezas y repuestos; su arrendamiento, corretaje y reparación. La administración de la Compañía no registró la participación debido a que mantiene un patrimonio negativo.

(6) Compañía dedicada a la renta, el arrendamiento o alquiler de vehículos de transporte o flota terrestre, su venta y comercialización de acuerdo a las regulaciones establecidas en el reglamento de la agencia nacional de tránsito.

(7) Compañía dedicada a la explotación, importación, exportación, compra, venta y distribución de productos agrícolas y pecuniarios.

(8) Compañía dedicada a la industria de la construcción, en todos sus ramos especialmente en el de edificios públicos o privados, para vivienda, oficinas y otros menesteres. Pudiendo celebrar toda clase de contratos, incluidos los de administración, compra y venta de inmuebles, edificación en ellos para arrendarlos o venderlos en su totalidad o partes bajo el sistema de propiedad horizontal, importación y exportación de materiales de construcción y cualesquier otro relacionado con su fin social.

(9) Compañía dedicada a la importación y comercialización de automotores maquinarias agrícolas, maquinarias de construcción, repuestos y accesorios de la marca Kubota.

11 VEHÍCULOS

El movimiento y los saldos de los vehículos se presentan a continuación:

Descripción	Vehículos	Total
Al 1 de enero del 2014		
Costo	165.250	165.250
Depreciación acumulada	(99.977)	(99.977)
Valor en libros	65.273	65.273
Movimiento 2014		
Depreciación	(13.771)	(13.771)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	51.502	51.502
Al 31 de diciembre del 2014		
Costo	165.250	165.250
Depreciación acumulada	(113.748)	(113.748)
Valor en libros	51.502	51.502
Movimiento 2015		
Ventas / Bajas, neto (1)	(9.242)	(9.242)
Depreciación	(34.430)	(34.430)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	7.830	7.830
Al 31 de diciembre del 2015		
Costo	156.008	156.008
Depreciación acumulada	(148.178)	(148.178)
Valor en libros	7.830	7.830

(1) Corresponde a la venta del vehículo Porsche Cayene Modelo 2011.

12 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

Descripción	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2014			
Costo	277.221	970.362	1.247.583
Depreciación acumulada	-	(71.330)	(71.330)
Valor en libros	277.221	899.032	1.176.253
Movimiento 2014			
Adiciones (1)	-	222.108	222.108
Reclasificación (2)	271.860	(271.860)	-
Depreciación	-	(6.200)	(6.200)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	549.081	843.080	1.392.161
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo	549.081	920.610	1.469.691
Depreciación acumulada	-	(77.530)	(77.530)
Valor en libros	549.081	843.080	1.392.161
Movimiento 2015			
Adiciones (1)	-	132.413	132.413
Depreciación	-	(5.776)	(5.776)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	549.081	969.717	1.518.798
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo	549.081	1.053.023	1.602.104
Depreciación acumulada	-	(83.306)	(83.306)
Valor en libros	549.081	969.717	1.518.798

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponde principalmente a materiales de construcción para el proyecto La Ronda.

(2) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a reclasificación de Obras en curso Av. Américas a Terreno que la compañía mantiene como propiedad de inversión.

13 PROVEEDORES

	2015	2014
Proveedores locales	201.510	181.895

14 OBLIGACIONES FINANCIERAS

2015

	Tasa de interés	Corriente	Largo plazo
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" (1)	9,76%	189.185	-

2014

	Tasa de interés	Corriente	Largo plazo
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha" (1)	11,23%	21.390	191.325

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponden una operación de crédito con vencimiento 28 de abril del 2016.

15 ANTICIPO CLIENTES

	2015	2014
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (1)	111.336	17.000

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponden a los valores a favor de Edhesa y Coheco, producto de adquisiciones que son considerados como anticipos de clientes para compra del apartamento en el proyecto La Ronda.

16 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2015 y 2014 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas): y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(Véase página siguiente)

(a) Saldos

Sociedad	Relación	Transacción	2015	Reestructurado (Ver Nota 2.2) 2014
Cuentas por cobrar corto plazo				
Igsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	68.770	68.770
Cuentas por pagar corto plazo				
Igsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	169.785	169.917
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	27	27
Daihauto S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	4.000	4.000
Diego Rivadeneira	Accionistas	Préstamo	7.861	7.861
DR Alton (1)	Accionistas	Acciones	1.024.234	1.086.734
			1.205.907	1.268.538
Cuentas por pagar largo plazo				
Inversiones Aries S.A.	Parte relacionada	Comercial	236.112	169.111
			236.112	169.111
			1.442.019	1.437.649

Transacciones

Sociedad	Relación	Transacción	2015	2014
Arriendos				
Inversiones Aries	Entidad del Grupo	Comercial	8.986	15.120
Madirt S.A.	Parte relacionada	Comercial	8.800	8.880
Igsa S.A.	Entidad del Grupo	Comercial	7.200	1.200
SR Alton (1)				
			24.986	25.200

(1) Comprende los saldos y transacciones realizados con DR Alton por la adquisición de inversiones en acciones durante el 2015.

(b) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros claves que son la Gerencia. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por el ejecutivo principal de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	2015	2014
Honorarios administradores	-	-

17 IMPUESTOS POR PAGAR

	2015	2014
Impuesto al valor agregado	2.177	2.595
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	30	400
Impuesto a la renta por pagar	1.949	-
	4.156	2.995

18 IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2013 al 2015 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	20.737	15.295
Impuesto a la renta diferido	-	(69.230)
Cargo a los resultados integrales del año	20.737	(53.935)

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2015 y 2014 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

	2015	2014
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	78.013	68.474
Más: gastos no deducibles	16.246	1.049
Total base imponible antes de Impuesto a la Renta	94.259	69.523
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	20.737	15.295
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	8.719	8.756

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2015	2014
Impuesto a la renta causado	20.737	15.295
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(18.584)	(15.500)
Crédito tributario años anteriores	(204)	-
Saldo por pagar (a favor) del contribuyente	1.949	(205)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el 2015 la Compañía determinó que el anticipo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US$8.719 (2014: US$8.756), monto que no supera el impuesto a la renta causado, por lo que se incluye en el estado de resultados el impuesto a la renta causado del ejercicio por US$20.737 (2014: US$15.295)

(d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	Costo atribuido de activos	Total
Impuestos diferidos:		
Al 01 de enero del 2014	69.230	69.230
Cargo/ (crédito) a resultados por impuestos diferidos	(69.230)	(69.230)
Al 31 de diciembre del 2014 y 2015	-	-

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2015 y 2014 se muestra a continuación:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	78.013	68.474
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	17.163	15.064
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	16.246	231
Impuesto a la renta	33.409	15.295
Tasa efectiva	43%	22%

(e) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$15.000.000 (Anexo e Informe) o US$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de

Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La compañía no ha efectuado durante los años 2015 y 2014 operaciones que superen dicho monto.

(f) Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

19 CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 440.000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US$1 cada una; siendo su accionista persona jurídica.

20 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la reserva constituida alcanza aproximadamente el 0,02% del capital suscrito y no ha sido apropiada para los años 2015 y 2014.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

21 VENTAS

	2015	2014
Arriendos	217.664	194.645

22 GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Gastos administrativos y de ventas	
	2015	2014
Honorarios	34.972	52.124
Depreciaciones	40.206	19.971
Deterioro de inversiones	15.997	-
Impuesto por Funcionamiento	9.261	8.839
Seguros	5.712	7.303
Asociaciones y afiliaciones	5.435	6.696
Mantenimiento	3.081	2.766
Servicios Básicos	2.599	2.608
Otros	3.539	1.204
Vigilancia	-	640
	120.802	102.151

23 CONTRATO

Contrato suscrito con Arquitecto Pablo López López-

Con fecha 05 de mayo del 2014, la Compañía suscribió con el Arquitecto Pablo López López un contrato de arrendamiento, mediante el cual el Sr. Pablo López presta sus servicios en la rehabilitación del Proyecto, consistente en la Dirección Técnica de la Obra en una segunda fase que comprende hasta obra gris.

Las partes han acordado como honorario por la prestación de servicios profesionales un valor de US$12.000, al cual se debe incluir el IVA y las retenciones que correspondan. Las partes acuerdan que los pagos se efectuarán mediante tres desembolsos mensuales de US$4.000 cada uno.

24 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.