SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estados Financieros Individuales

Al 31 de diciembre del 2017
(Con cifras correspondientes del 2016)

Con el Informe de los Auditores Independientes

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Índice a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

Índice	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estado de Situación Financiera Individuales	4
Estado de Resultados Integral Individuales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio Individuales	6
Estado de Flujos de Efectivo Individuales	7
Notas a los Estados Financieros Individuales	8

Abreviaturas usadas:

NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internaciones de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
S.R.I.	-	Servicio de Rentas Internas
Compañía	-	Sociedad Anónima Inmobiliaria la Y.

KRESTON
AS ECUADOR

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de:
SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Opinión

Hemos auditado los estados financieros individuales que se adjuntan de SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y que comprenden el estado de situación financiera individuales al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral individuales, de cambios en el patrimonio individuales y de flujos de efectivo individuales por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros individuales adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros individuales de nuestro informe. Somos independientes de SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoria.

Asunto de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, indicamos que los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera separada de la Compañía, en base a las políticas contables descritas en la nota 2, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF. En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros individuales deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y, los que son requeridos por las Norma Internacional de Información Financiera - NIIF.

Durante el 2017, la Compañía reconoció ingresos por concepto de intereses ganados por US$19,502 generados por la compra de cartera a una de sus compañías relacionadas actividad que no contempla el objeto social de la compañía.

Av. Amazonas 31-23 y Azuay Edificio Coplaci
Tercer piso, Casilla 17-17-386
Phone +593 2 2279358 * +593 2 2255928
www.krestonecuador.com / Quito – Ecuador

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

En vinculación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros individuales en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros individuales, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, individuales incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

jkreston AS Ecuador

KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Representante Legal

Quito, 24 de Agosto del 2018

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Situación Financiera Individuales

Al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2017	2016
Activos			
Activo Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	101,588	5,558
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	19,020	74,212
Cuentas por cobrar a corto plazo partes relacionadas	5	184,375	-
Otros créditos fiscales	8	91,330	72,945
Total activos corrientes		396,313	152,715
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	5	-	55,483
Inversiones en acciones	9	1,187,081	1,184,071
Vehículo	10	-	2,743
Propiedades de inversión	11	2,024,427	1,745,087
Total activos no corrientes		3,211,508	2,987,384
Total activos		3,607,821	3,140,099
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	12	-	26,136
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	188,632	378,444
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	5	174,915	-
Otras deudas fiscales	8	11,118	8,780
Total pasivos corrientes		374,665	413,360
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	12	-	137,063
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	5	1,581,320	1,248,907
Cuentas por pagar comerciales no corriente	13	7,200	-
Total pasivos no corrientes		1,588,520	1,385,970
Total pasivos		1,963,185	1,799,330
Patrimonio	14		
Capital		440,000	440,000
Reserva Legal		107	107
Resultados acumulados		1,204,529	900,662
Total patrimonio		1,644,636	1,340,769
Total pasivo y patrimonio		3,607,821	3,140,099

Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal

Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Resultados Integral Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas	2017	2016
Ingresos	16	251,596	241,821
Gastos Operativos:			
Gastos de administración	17	(124,769)	(213,099)
Gastos Financieros		(16,284)	(15,341)
Otros ingresos		219,250	109,070
Otros Gastos		(6,002)	(9,129)
Utilidad antes de impuesto a la renta		323,791	113,322
Impuesto a la renta	15	(33,210)	(14,508)
Utilidad neta y resultado integral del año		290,581	98,814

Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal

Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Cambios en el Patrimonio Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

			Resultados Acumulados				
	Capital social	Reserva Legal	Reserva por valuación	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados Acumulados	Total Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	440,000	107	128,813	71,161	601,874	801,848	1,241,955
Utilidad del año	-	-	-	-	98,814	98,814	98,814
Saldos al 31 de diciembre del 2016	440,000	107	128,813	71,161	700,688	900,662	1,340,769
Ajustes	-	-	-	-	13,286	13,286	13,286
Utilidad del año	-	-	-	-	290,581	290,581	290,581
Saldos al 31 de diciembre del 2017	440,000	107	128,813	71,161	1,004,555	1,204,529	1,644,636

Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal

Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Estado de Flujos de Efectivo Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	426,729	247,025
Efectivo pagado a proveedores y otros	(81,905)	(119,058)
Otros ingresos, netos	216,703	109,070
Efecto neto provisto por las actividades de operación	561,527	237,037
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adición propiedades de inversión	(279,340)	(232,489)
Adición inversiones en acciones	(22,958)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(302,298)	(232,489)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Préstamos financieros neto y total neto utilizado en las actividades de financiamiento	(163,199)	(25,986)
Aumento (disminución) del efectivo y equivalente de efectivo	96,030	(21,438)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	5,558	26,996
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	101,588	5,558

Dra. María Eugenia Mora
Representante Legal

Ing. Grace Jurado
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

1. Información General

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 individuales adjuntos deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados.

La compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración la Compañía.

2. Políticas Contables Significativas

a) Base de Preparación -

Los estados financieros Individuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés).

b) Declaración de Cumplimiento -

Los estados financieros Individuales han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

c) Base de Medición -

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

d) **Moneda Funcional -**

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros adjuntos.

e) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por depósitos a la vista en instituciones financieras de libre disponibilidad. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

f) **Contratos de construcción -**

Cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo son reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del período sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción es reconocida inmediatamente como un costo.

g) **Vehículos -**

i) **Medición en el momento del reconocimiento:**

Las partidas de los vehículos se miden inicialmente por su costo.

El costo de los vehículos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

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

ii) **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:**

Después del reconocimiento inicial, de los Vehículos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii) **Método de depreciación y vidas útiles:**

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

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la empresa; las vidas útiles estimadas de los activos es como sigue:

Ítem	Años de Vida Útil, estimados
Vehículos	5

Cuando partes significativas de los vehículos requieren ser reemplazadas de tiempo en tiempo, la Compañía capitaliza tales partes como activos con sus vidas útiles específicas y depreciación respectivamente.

iv) **Retiro o venta de los vehículos:**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los vehículos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

h) **Inversiones en subsidiarias** - Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la matriz en los estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros Individuales y también estados financieros consolidados, los cuales están en proceso de preparación.

En los estados financieros Individuales, la Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo.

Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por la Compañía, controla a sus subsidiarias cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

Inversiones en asociadas - Son aquellas en las cuales ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Otras inversiones - Son aquellas inversiones sobre las que no posee control ni influencia significativa.

i) **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 soto 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 terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades de inversión 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

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.

j) Impuestos -

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

- Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- Impuesto Diferido

  El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

  Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

  El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y debe reducir, en la medida que estime probable que no se dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

  Los pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sea de aplicación en el periodos en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

  La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros y pasivos.

- Impuestos corrientes 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.

k) Reconocimiento de Ingresos

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

i) Arriendos

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.

l) Reconocimiento de Gastos de Operación

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

m) Provisiones -

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar; y,
- El importe se ha estimado de forma fiable.

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

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

n) 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su

importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

o) Instrumentos Financieros -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Préstamos y cuentas por cobrar:

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

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.

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 2017 y 2016, 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:

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.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

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

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

Baja de un activo financiero -

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

p) Pasivos Financieros -

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

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.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

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.

Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

q) Aplicación de Normas Internaciones de Información Financiera Nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos y otros pasivos financieros. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

r) Nuevas normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidas en los estados financieros adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

  Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.
La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

- Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.

- Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

- La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,

- En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros individuales.

3. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

La preparación de los presentes estados financieros Individuales en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Deterioro de activo

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

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

b) Estimación de vidas útiles de los vehículos -

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la (nota 2 - g)

c) 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 (nota 2 - i).

4. Administración de Riesgos Instrumentos Financieros

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 continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

a) Riesgo 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.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. El cálculo está basado en experiencia histórica real. La Compañía no mantiene colaterales como garantía.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Índice de liquidez (veces)	1,06%	0,37%
Pasivos totales / patrimonio (veces)	1,19%	1,34%
Deuda financiera / activos totales	0%	5%

La Administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para el tamaño y nivel de desarrollo que mantiene la Compañía.

c) Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez; por lo cual, ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez del Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

d) Riesgo de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro de los distintos proyectos de obra civil de la Compañía.

La Junta General de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas.

4.1 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Deuda	(1)	-	189,185
Patrimonio	(2)	1,644,636	1,340,769
Índice de deuda neta y patrimonio		0%	15%

1) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados y los contratos de garantía financiera).

2) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía gestionados como capital.

4.2 Instrumentos Financieros por Categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Activos financieros medido al valor razonable		
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,588	5,558
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	19,020	74,212
Cuentas por cobrar a corto plazo partes relacionadas	184,375	-
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	-	55,483
Inversiones en asociadas	1,187,081	1,184,071
Total activos financieros	1,492,064	1,319,324
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Préstamo corriente	-	26,136
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	188,632	378,444
Préstamo no corriente	-	137,063
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	174,915	-
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,581,320	1,248,907
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar largo plazo	7,200	-
Total pasivos financieros	1,952,067	1,790,550
Instrumentos financieros, neto	(460,003)	(471,226)

Al final del período sobre el que se informa, no existe concentración de riesgo de crédito significativas para los instrumentos de deuda designados al valor razonable con cambios en los resultados. El importe en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Compañía para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

4.3 Valor razonable por jerarquía

La NIIF 13 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de posición financiero al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

Nivel 1: Son precios referenciados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Informaciones diferentes a los precios referenciados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (o sea, como precios) o indirectamente (o sea, derivados de precios).

Nivel 3: Informaciones para los activos y pasivos que no se basan en datos de mercados observables (o sea, información no observable).

La siguiente tabla presenta los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Al 31 de diciembre del 2017	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos y Pasivos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	101,588	-	-	101,588
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	19,020	-	-	19,020
Cuentas por cobrar a corto plazo partes relacionadas	184,375	-	-	184,375
Inversiones en asociadas	1,187,081	-	-	1,187,081
Total	1,492,064	-	-	1,492,064
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	188,632	-	-	188,632
Cuentas por pagar a corto plazo partes relacionadas	174,915	-	-	174,915
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,581,320	-	-	1,581,320
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	7,200	-	-	7,200
Total	1,952,067	-	-	1,952,067

Al 31 de diciembre del 2016	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos y Pasivos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5,558	-	-	5,558
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	74,212	-	-	74,212
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	55,483	-	-	55,483
Inversiones en asociadas	1,184,071	-	-	1,184,071
Total	1,319,324	-	-	1,319,324
Préstamo corriente	26,136	-	-	26,136
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	378,444	-	-	378,444
Préstamo no corriente	137,063	-	-	137,063
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,248,907	-	-	1,248,907
Total	1,790,550	-	-	1,790,550

No hubo transferencias entre el nivel 1 y el 2 o 3 durante el período 2017 y 2016.

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con partes relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Estado de Situación financiera:			
Activos Corrientes:			
Cuentas por cobrar:			
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac	(1)	158,323	-
Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A.	(2)	17,330	-
Fideicomiso Autocom Lit		4,810	-
Madirt Cía. Ltda.		3,912	-
Subtotal		184,375	-
Activos no Corrientes:			
Cuentas por cobrar:			
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.		-	55,483
		-	55,483
Total		184,375	55,483
Pasivos:			
Diego Ribadeneira Traversari	(3)	1,118,264	1,014,666
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.	(4)	469,729	199,367
Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac	(5)	24,461	-
Daihauto S.A.	(6)	119,908	34,864
Floral Word S.A.		23,873	-
Servicios Administrativos y Contables Madirt Cía. Ltda.		-	10
		1,756,235	1,248,907
Clasificación:			
Corriente		174,915	-
No corriente		1,581,320	1,248,907
Total		1,756,235	1,248,907

(1) Al 31 de diciembre del 2017, el saldo por cobrar a Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac corresponde a la compra de cartera que se realiza a través de las actas entrega recepción de cheques posfechados, que genera una tasa de interés del 16,05% anual.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, el saldo por cobrar corresponde a préstamo otorgado a la Sociedad Agrícola Lomas de Gualabí S.A., para cubrir gastos administrativos, que genera una tasa de interés del 7.83% anual.

(3) Al 31 de diciembre 2017 y 2016, corresponde principalmente a préstamos recibidos para la compra de acciones y el año 2017 corresponde a préstamos recibidos del Sr. Diego Rivadeneira, en efectivo para ser utilizado como capital de trabajo de la Compañía para el Proyecto La Ronda, que genera una tasa de interés del 7.83% anual.

(4) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan préstamos otorgados por sus compañías relacionadas, utilizados principalmente para reposición de gastos varios adecuaciones del Proyecto La Ronda, que genera una tasa de interés del 7.83% anual.

(5) Al 31 de diciembre del 2017, el saldo por pagar a Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac corresponde a la compra de cartera que se encuentra pendiente a la fecha por cancelar.

(6) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a préstamo recibido de Daihauto S.A., para realizar el pago del vehículo Cayenne Negro.

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Bancos (1)	101,588	5,558
Total	101,588	5,558

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica y además la Compañía apertura en el año 2017, una nueva cuenta corriente en el mismo banco exclusivamente para la recuperabilidad de la compra de cartea de su compañía relacionada Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac y una cuenta ahorro en la Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda 'Pichincha'.

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes Locales		6,698	15,884
		6,698	15,884
Otras cuentas por cobrar:			
Anticipos proveedores	(1)	5,162	54,935
Otros		7,160	3,393
Subtotal		12,322	58,328
Total		19,020	74,212

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde principalmente a anticipos entregados al Arq. Pablo Mauricio López, para la construcción en el Proyecto la Ronda.

8. Impuestos

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario - impuesto al valor agregado IVA	42,510	63,230
Crédito tributario de retención en la fuente IVA	48,820	-
Crédito tributario de impuesto a la renta	-	4,561
Retención de IVA	-	5,154
Total	91,330	72,945
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado – IVA	586	8,767
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1,662	13
Impuesto a la renta por pagar	8,870	-
Total	11,118	8,780

9. Inversiones en asociadas

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

			Al 31 de diciembre de,	
		Participación	2017	2016
Inversiones en subsidiarias				
Aerotransportes Insulares S.A.	(1)	99%	-	-
Altos del Parque Alparque S.A.	(2)	50%	838,664	838,664
Montemoro S.A.	(3)	62%	247,955	247,955
Niobe S.A.	(4)	99%	94,000	94,000
Vegaflor S.A.	(5)	1%	22,958	-
Otras inversiones		3%	115	115
Subtotal			1,203,692	1,180,734
(-) Deterioro en Inversiones			(79,111)	(59,163)
Total			1,124,581	1,121,571
Aportes futuras capitalizaciones				
Montemoro S.A.	(6)		62,500	62,500
			1,187,081	1,184,071

(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 chárter y taxi aéreo), de pasajeros, carga y correo. en forma combinada, de carga pura, ambulancia aérea. La administración de la Compañía.

(2) 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.

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

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

(5) Corresponde a la compra de acciones realizadas a sus accionistas Señor Guillermo Patricio Silva, Agrícola Mtrytrade C.A., y Multivest S.A., de 3,138; 1,883 y 1,882 acciones respectivamente. La compañía se dedicada a la agricultura y producción, comercialización, elaboración, importación y exportación de productos vegetales en todas sus faces, cultivo, propagación, investigación, desarrollo, comercialización, procesamiento y exportación de especies vegetales.

(6) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan aportaciones en efectivo que se generaron en el año 2015.

10. Vehículo

Un resumen de los vehículo es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Costo	72,837	72,837
Depreciación acumulada	(72,837)	(70,094)
Total	-	2,743

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Costo:		
Saldo inicial del año	72,837	72,837
Saldo final del año	72,837	72,837
Depreciación:		
Saldo inicial del año	(70,094)	(65,007)
Gasto por depreciación del año	(2,743)	(5,087)
Saldo final del año	(72,837)	(70,094)
Total	-	2,743

11. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Costo		2,122,496	1,834,592
Depreciación acumulada		(98,069)	(89,505)
Total		2,024,427	1,745,087
Clasificación:			
Edificios	(1)	549,081	549,081
Adecuaciones	(2)	1,475,346	1,196,006
Total		2,024,427	1,745,087

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

Costo	Edificios	Adecuaciones	Total
Saldo 31 de Diciembre de 2015	549,081	1,053,022	1,602,103
Adiciones	-	232,489	232,489
Saldo 31 de Diciembre de 2016	549,081	1,285,511	1,834,592
Adiciones	-	287,904	287,904
Saldo 31 de Diciembre de 2017	549,081	1,573,415	2,122,496
Depreciación			
Saldo 31 de Diciembre de 2015	-	(83,305)	(83,305)
Adiciones	-	(6,200)	(6,200)
Saldo 31 de Diciembre de 2016	-	(89,505)	(89,505)
Adiciones	-	(8,564)	(8,564)
Saldo 31 de Diciembre de 2017	-	(98,069)	(98,069)
Total	549,081	1,475,346	2,024,427

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades de inversión incluyen:

(1) Corresponde al Edificio situado en la Av. Naciones Unidas E6-99, entre la Avenida Los Shyris y Amazonas, los mismos que fueron adquiridos al Banco Bolivariano Compañía Anónima, según escritura pública de compraventa celebrada el día 2 de abril del 2001, a continuación un detalle:

- Suite número 901 del piso noveno
- Estacionamiento asignado con el número S2 -2, 14 y 15 ubicado en el subsuelo 2
- Estacionamiento asignado con el número S3 -16, 19 y 20 ubicado en el subsuelo 3
- Estacionamiento asignado con el número S3 -19 ubicado en el subsuelo 3

Además corresponde a un Edifico ubicado en la Av. América y Av. República (esquina), de 985 m2, en la cual mantiene arrendado su propiedad a la Compañía Otecel S.A.

(2) Corresponde al Proyecto La Ronda Casa 431en la cual se encuentran realizando las adecuaciones y remodelaciones al bien inmueble, y la Administración tiene planificado terminar al cierre del año 2018, se encuentran en un avance de trabajo del 90%.

12. Préstamos

Un detalle de los préstamos es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Garantizados - al costo amortizado		
Préstamos bancarios (1)	-	163,199
	-	163,199
Clasificación		
Corriente	-	26,136
No corriente	-	137,063
Total	-	163,199

(1) Al 31 de diciembre del 2017, representó un crédito en la Mutualista Pichincha, para capital de trabajo con fines exclusivos para remodelación del bien inmueble la Ronda la tasa de interés efectivo promedio fue del 9,76%, con un vencimiento hasta el año 2021. Los cuales fueron precancelada durante el año 2017.

13. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
Proveedores locales	(1)	77,496	267,108
Anticipo clientes	(2)	118,336	111,336
Total		195,832	378,444
Clasificación:			
Corriente		188,632	378,444
No corriente		7,200	-
Total		195,832	378,444

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar proveedores locales se originan principalmente con la Compañía Remodularsa S.A., por concepto de compra de muebles y tiraderas y con el Arquitecto Pablo Mauricio López, prestación del servicio en la rehabilitación del Proyecto La Ronda.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a anticipos entregados por la compañía I.G.S.A. S.A. para la compra del apartamento en el proyecto La Ronda 431.

14. Patrimonio

i) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el capital social está constituido por 440,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$1 cada una.

ii) Reserva Legal

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

iii) 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.

iv) Resultados acumulados

Los resultados (utilidad 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.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo inicio del año	700,688	601,874
Resultados adaptación NIIF	71,161	71,161
Reserva por valuación	128,813	128,813
Ajustes	13,286	-
Utilidad del ejercicio	290,581	98,814
Total	1,204,529	900,662

15. Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2017	2016
Utilidad del ejercicio	323,791	113,322
Ajuste del reconocimiento del interés implícito	-	(103,372)
Utilidad antes de Impuesto a la renta reportada	323,791	10,050
Gastos no deducibles	26,265	46,399
Por otras diferencias temporarias		
Otras rentas exentas	(199,101)	(43,166)
	150,955	13,283
Impuesto a la renta causado	33,210	2,922
Anticipo calculado	15,073	14,508
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	33,210	14,508

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US$ 15,073; sin embargo el impuesto a la renta causado del año es de US$ 33,210, consecuentemente para el año 2017 el impuesto mínimo a pagar es de US$ 33,210.

El movimiento de los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
	Pasivo	Activo
Saldo al inicio de año	4,561	(1,948)
Impuesto a la renta	(33,210)	(14,508)
Pago impuesto a la renta	-	1,948
Retenciones efectuadas en el período	19,779	19,069
Saldo al final de año	(8,870)	4,561

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2010 al 2017 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US$1,000 (anteriormente US$5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$ 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

16. Ingresos

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Arriendos	251,596	241,821
Total	251,596	241,821

17. Gastos por su naturaleza

Un resumen de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Honorarios	63,093	24,540
Deterioro de inversiones	20,002	43,166
Depreciaciones	11,306	10,771
Mantenimiento	7,887	12,125
Seguros	6,439	10,465
Impuesto por funcionamiento	6,251	3,840
Asesorías	1,460	100,480
Servicios básicos	646	1,394
Asociaciones y afiliaciones	-	2,718
Otros	7,685	3,600
Total	124,769	213,099

18. Contrato

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 efectuaran mediante tres desembolsos mensuales de US$4.000 cada uno.

Contrato suscrito con Otecel Sociedad Anónima

Con fecha 22 de enero del 2018, la Compañía suscribió un contrato con el doctor Andrés Francisco Donoso, en calidad de Apoderado Especial de la Compañía Otecel Sociedad Anónima, en la cual declaran expresamente su intención de modificar el Contrato celebrado entre ellas, con la finalidad de establecer un nuevo plazo y terminación de la relación contractual, con los antecedentes antes expuestos, y por ser intención de las partes, éstas acuerdan modificar el Contrato y su Modificatoria mencionados, en los siguientes términos: Modificar la cláusula séptima: Plazo del contrato de arrendamiento y el numeral tres punto dos (3.2) de la cláusula tercera de la modificatoria, para lo cual las partes han acordado prorrogarlo por un período de 5 años más contados a partir de su vencimiento; es decir, desde el 1 de enero del 2018 hasta el 31 de diciembre del 2022.

Las partes han acordado como canon de arrendamiento mensual la suma de US$ 15,335 más IVA, dicho canon rige a partir del 22 de enero de 2018.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascendió aproximadamente US$ 206,102 y 196,740 respectivamente.

19. Contingencias

La Compañía durante el año 2017 ha sido sujeta de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención sin embargo hasta la fecha de emisión de este informe no se ha presentado una resolución final sobre el resultado de la intervención. Con fecha 15 de febrero de 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Dirección de Inspección, Control, Auditoría e Intervención emite la credencial de trabajo No. SCVS-IRQ-DRICAI-2018.134, delega a un interventor para que visite la Compañía con la facultad de revisar los libros sociales y contables, examinar todas sus operaciones y procedimientos correspondientes.

20. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (24 de agosto del 2018) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos y que requieran ser revelados en el mismo o en sus notas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

21. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 16 de mayo del 2018 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.