

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 2015 y 2014 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:

Nivel 1: 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) **Vehículo -**

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 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 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:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
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 imponderables 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 período 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 periodo 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 periodo 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 reconozca 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 periodo 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 periodo, 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 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:

o 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 Internacionales de Información Financiera Nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual**

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a periodos anuales que comienzan después de 1 de enero de 2015.

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferidos por Pérdidas no realizadas.	Enero 1, 2016
NIC 7	Mejoras anuales a la NIC 7	Enero 1, 2016
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con Clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 Y NIC 38	Clarificación de los métodos de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de Revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

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 individuales adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Estas enmiendas incluyen: (i) futuras reducciones esperadas en el precio de venta de un ítem que fue producido utilizando un activo tangible o intangible, podría ser un indicador de obsolescencia técnica o comercial del activo, el cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros asociados al activo; y, (ii) un método de depreciación/amortización que se basa en los ingresos que es generado por una actividad que incluye el uso de un activo tangible o intangible, no es apropiado. Los ingresos generados por una actividad que incluye el uso de un activo tangible o intangible, generalmente reflejan factores distintos que el consumo de los beneficios económicos del activo tangible o intangible.

Estas enmiendas son efectivas para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, con adopción temprana permitida. La Administración de la Compañía no anticipa que la adopción de estas enmiendas tenga un impacto importante.

NIC 27 Estados Financieros Individuales

Esta enmienda a la NIC 27 incluye la opción que si una Compañía que prepara estados financieros Individuales, puede registrar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, de conformidad con la NIIF 9 "Instrumentos Financieros "o usando el método patrimonial.

Esta enmienda es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, con adopción temprana permitida. No se espera que la enmienda a la NIC 27 tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 14 Cuentas Diferidas Reguladas

Esta norma describe las cuentas diferidas regulatorias de gastos o ingresos que no deben ser reconocidas como activos o pasivos según con otras normas, pero que, pueden calificar como diferidas de conformidad con esta norma, debido a que, el importe incluido, o que se espera que sea incluido por el regulador en el establecimiento de los precios que una entidad pueda cobrar a los clientes por los bienes o servicios entregados.

Esta norma es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2016, con adopción temprana permitida. No se espera que esta nueva norma tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía.

NIIF 15 Ingresos Provenientes de Contratos con Clientes

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconocerá los ingresos que representan la promesa de transferir los bienes o servicios al cliente, en un importe que refleje la consideración por la cual una entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de acuerdo con el principio básico y aplicándolos siguientes pasos: Paso 1: Identificar el contrato con el cliente; Paso 2: Identificar el cumplimiento de obligaciones en el contrato; Paso 3: Determinar el precio de la transacción; Paso 4: Asignar el precio de la transacción, a cada cumplimiento de obligaciones establecidas en el contrato; y, Paso 5: Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga el cumplimiento de obligaciones.

Esta nueva norma es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017, con adopción temprana permitida. La Administración de la Compañía ha iniciado el proceso de evaluar los potenciales efectos de esta norma; sin embargo, no se anticipa que la adopción de la NIIF 15 tenga un impacto importante en el reconocimiento del ingreso de la Compañía.

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).

d) Impuesto a la renta diferido -

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Índice de liquidez (veces)	0,47	0,30
Pasivos totales / patrimonio (veces)	1,39	1,51
Deuda financiera / activos totales	6%	8%

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,	
	2015	2014
Deuda	(1) <u>189,185</u>	<u>212,715</u>
Patrimonio	(2) <u>1,241,955</u>	<u>1,096,833</u>
Índice de deuda neta y patrimonio	15%	19%

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,	
	2015	2014
<u>Activos financieros medidos al valor razonable</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	26,996	15,404
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	74,410	5,478
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	60,489	65,483
Inversiones en acciones	1,227,237	1,180,734
Total activos financieros	<u>1,389,132</u>	<u>1,267,099</u>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	286,368	185,721
Préstamo corriente	25,599	23,435
Préstamo no corriente	163,586	189,280
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,242,037	1,255,370
Total pasivos financieros	<u>1,717,590</u>	<u>1,653,806</u>
Instrumentos financieros, neto	<u>(328,458)</u>	<u>(386,707)</u>

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 financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre del 2015	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos y Pasivos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	26,996	-	-	26,996
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	74,410	-	-	74,410
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	60,489	-	-	60,489
Inversiones en acciones	<u>1,227,237</u>	-	-	<u>1,227,237</u>
Total	<u>1,389,132</u>	-	-	<u>1,389,132</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	286,368	-	-	286,368
Préstamo corriente	25,599	-	-	25,599
Préstamo no corriente	163,586	-	-	163,586
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	<u>1,242,037</u>	-	-	<u>1,242,037</u>
Total	<u>1,717,590</u>	-	-	<u>1,717,590</u>

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Al 31 de diciembre del 2014	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos y Pasivos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,404	-	-	15,404
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5,478	-	-	5,478
Cuentas por cobrar a largo plazo partes relacionadas	65,483	-	-	65,483
Inversiones en acciones	1,180,734	-	-	1,180,734
Total	1,267,099	-	-	1,267,099
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	185,721	-	-	185,721
Préstamo corriente	23,435	-	-	23,435
Préstamo no corriente	189,280	-	-	189,280
Cuentas por pagar a largo plazo partes relacionadas	1,242,037	-	-	1,242,037
Total	1,653,806	-	-	1,653,806

No hubo transferencias entre el nivel 1 y el 2 o 3 durante el período 2015 y 2014.

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,	
	2015	2014
Estado de Situación financiera:		
Activos no Corrientes:		
Cuentas por cobrar:		
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. (1)	60,489	65,483
Total	60,489	65,483
Pasivos no Corrientes:		
Cuentas por pagar:		
Diego Rivadeneira Traversari (2)	1,093,455	1,094,025
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.(3)	145,140	157,610
Daihauto S.A.	3,420	3,710
Servicios Administrativos y Contables MADIRT Cía. Ltda.	22	25
Total	1,242,037	1,255,370

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

- (1) Al 31 diciembre del 2015 y 2014, el saldo por cobrar a Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A. se origina principalmente por préstamos de efectivo entregados para las nuevas oficinas de Mecanos Sociedad Anónima Comercial e Industrial Mecanossac, que genera una tasa de interés del 7.83% anual.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a préstamos recibidos para la compra de acciones, que genera una tasa de interés del 7.83% anual.
- (3) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Bancos (1)	26,996	15,404
Total	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 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,	
	2015	2014
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes Locales	9,313	9,181
	9,313	9,181
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos proveedores (1)	54,773	(3,703)
Otras	10,324	-
Subtotal	65,097	(3,703)
Total	74,410	5,478

- (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.

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

8. Impuestos

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

		Al 31 de diciembre de,	
		2015	2014
Activos por impuestos corrientes:			
Crédito tributario - impuesto al valor agregado IVA	(1)	44,378	40,965
Impuesto al Valor Agregado		1,102	513
Crédito tributario de impuesto a la renta		-	205
Retención de IVA		2,459	1,186
Total		47,939	42,869
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto al Valor Agregado - IVA		2,177	2,592
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		29	400
Impuesto a la renta por pagar		1,948	-
Total		4,154	2,992

9. Inversiones en asociadas

Un resumen de las inversiones en asociadas es como sigue:

	Participación	Al 31 de diciembre de,	
		2015	2014
<u>Inversiones en subsidiarias</u>			
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
Otras inversiones	3%	115	115
Subtotal		1,180,734	1,180,734
(-) Deterioro en Inversiones		(15,997)	-
Total		1,164,737	1,180,734
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>			
Montemoro S.A. (5)		62,500	-
		1,227,237	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 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) Al 31 de diciembre de 2015, representan aportaciones en efectivo.

10. Vehículo

Un resumen de los vehículos es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Costo	72,837	165,250
Depreciación acumulada	(65,007)	(113,748)
Total	7,830	51,502

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Costo:		
Saldo inicial del año	165,250	165,250
Baja	(92,413)	-
Saldo final del año	72,837	165,250
Depreciación:		
Saldo inicial del año	(113,748)	(99,977)
Gasto por depreciación del año	(34,430)	(13,771)
Bajas	83,171	-
Saldo final del año	(65,007)	(113,748)
Total	7,830	51,502

11. Propiedades de inversión

Un resumen de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Costo	1,602,103	1,469,691
Depreciación acumulada	(83,305)	(77,530)
Total	<u>1,518,798</u>	<u>1,392,161</u>
Clasificación:		
Edificios	(1) 549,081	549,081
Adecuaciones	(2) 969,717	843,080
Total	<u>1,518,798</u>	<u>1,392,161</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades de inversión incluyen:

	Edificios	Adecuaciones	Total
<u>Costo</u>			
Saldo 31 de Diciembre de 2013	277,221	970,362	1,247,583
Adiciones	-	222,108	222,108
Reclasificaciones	271,860	(271,860)	-
Saldo 31 de Diciembre de 2014	549,081	920,610	1,469,691
Adiciones	-	132,413	132,413
Saldo 31 de Diciembre de 2015	549,081	1,053,023	1,602,104
<u>Depreciación</u>			
Saldo 31 de Diciembre de 2013	-	(71,330)	(71,330)
Adiciones	-	(6,200)	(6,200)
Saldo 31 de Diciembre de 2014	-	(77,530)	(77,530)
Adiciones	-	(5,776)	(5,776)
Saldo 31 de Diciembre de 2015	-	(83,306)	(83,306)
Total	<u>549,081</u>	<u>969,717</u>	<u>1,518,798</u>

(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

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Además corresponde a un Edificio 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 431 en la cual se encuentran realizando las adecuaciones y remodelaciones al bien inmueble, y la Administración tiene planificado terminar al cierre del año 2018.

12. Préstamos

Un detalle de los préstamos es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Garantizados - al costo amortizado		
Préstamos bancarios (1)	189,185	212,715
	<u>189,185</u>	<u>212,715</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	25,599	23,435
No corriente	163,586	189,280
Total	<u>189,185</u>	<u>212,715</u>

- (1) Representan 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 es del 9,76% y con un vencimiento hasta el año 2021.

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,	
		2015	2014
Proveedores locales	(1)	175,032	168,721
Anticipos clientes	(2)	111,336	17,000
Total		<u>286,368</u>	<u>185,721</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar proveedores locales se originan principalmente con la Compañía Remodularesa 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 2015 y 2014 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 2015 y 2014 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 fas 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,	
	2015	2014
Saldo inicio del año	456,752	141,498
Resultados adaptación NIIF	71,161	71,161
Reserva por valuación	128,813	128,813
Utilidad del ejercicio	145,122	315,254
Total	801,848	656,726

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:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad reestructurada	165,859	330,549
Ajuste del reconocimiento del interés implícito	<u>(87,847)</u>	<u>(262,075)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta reportada	78,012	68,474
Gastos no deducibles	<u>16,247</u>	<u>1,049</u>
	94,259	69,523
Impuesto a la renta causado	20,737	15,295
Anticipo calculado	<u>8,719</u>	<u>8,756</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>20,737</u>	<u>15,295</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 8,719; sin embargo el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 20,737, consecuentemente para el año 2015 el impuesto mínimo a pagar es de US\$ 20,737.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio de año	205	-
Impuesto a la renta	(20,737)	(15,295)
Retenciones efectuadas en el período	<u>18,584</u>	<u>15,500</u>
Saldo al final de año	<u>(1,948)</u>	<u>205</u>

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2010 al 2015 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos Tributarios

Impuesto a la Renta

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

- Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- Se establece la exoneración para los ingresos que obtengan los fideicomisos mercantiles siempre que no realicen una actividad empresarial y los constituyentes o beneficiarios no sean residentes en paraísos fiscales.
- Se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

Deducibilidad de Gastos

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se establece una deducción del 150% adicional por un período de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- No se considerarán deducibles los gastos de promoción y publicidad en alimentos hiperprocesados. El criterio para definir tal calidad la establecerá la autoridad sanitaria competente.
- Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las Normas Tributarias Prevalecerán sobre las Contables y Financieras.
- No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital:

- El ingreso gravable será el valor real de la enajenación.

- El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

Tarifa de Impuesto a la Renta

- Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como "sustituto" del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.
- Se modifican los porcentajes de retención en la fuente de Impuesto a la Renta en los pagos que se efectúen por concepto de pagos de primas de cesión o reaseguros en el exterior, de acuerdo a las siguientes condiciones:
- El 75% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando no superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros.
- El 50% de las primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades sin establecimiento permanente en el Ecuador, cuando superen el porcentaje señalado por la autoridad reguladora de seguros,
- En caso de que la sociedad aseguradora del exterior sea residente fiscal, esté constituida o ubicada en paraísos fiscales, por el pago se retendrá en la fuente sobre el 100% de la prima.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Para efectos del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirá del cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.
- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15,000,000 están obligados a presentar un 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 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

16. Ingresos

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Arriendos	217,664	194,645
Total	217,664	194,645

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

17. Gastos por su naturaleza

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2015	2014
Honorarios	34,972	52,124
Depreciaciones	40,206	19,970
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	2,767
Servicios básicos	2,599	2,608
Otros	3,540	1,875
Total	<u>120,803</u>	<u>102,182</u>

18. Reestructuración de saldos iniciales

Con el objeto de presentar información financiera correcta y depurada, la administración de la Compañía ha procedido al reconocimiento del costo amortizado de sus cuentas por cobrar y pagar comerciales y relacionadas.

Reestructuración del Estado de Situación Financiera al 01 de enero del 2014.

	Saldos Previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Activo:			
Activo corriente			
Cuentas por cobrar relacionados			
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.	<u>68,770</u>	<u>(3,287)</u>	<u>65,483</u>
	<u>68,770</u>	<u>(3,287)</u>	<u>65,483</u>

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

	Saldos Previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar			
Cuentas por pagar comerciales	181,896	(13,175)	168,721
Pasivos impuestos diferidos	69,908	(69,908)	-
	<u>251,804</u>	<u>(83,083)</u>	<u>168,721</u>
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar			
Cuentas por pagar relacionados	1,268,538	(13,168)	1,255,370
Cuentas por pagar relacionadas largo plazo	169,111	(169,111)	-
	<u>1,437,649</u>	<u>(182,279)</u>	<u>1,255,370</u>

Reestructuración del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015.

	Saldos Previamente reestructurados	Ajustes	Saldos ajustados
Activo:			
Activo corriente			
Cuentas por cobrar comerciales			
Clientes locales	9,979	(666)	9,313
Inversiones Inmobiliarias Guayaquil IGSA S.A.	65,483	(4,994)	60,489
	<u>75,462</u>	<u>(5,660)</u>	<u>69,802</u>
	Saldos Previamente reestructurados	Ajustes	Saldos ajustados
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar			
Cuentas por pagar comerciales	188,336	(13,304)	175,032
	<u>188,336</u>	<u>(13,304)</u>	<u>175,032</u>
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar			
Cuentas por pagar relacionados	1,255,239	(13,202)	1,242,037
Cuentas por pagar relacionadas largo plazo	67,001	(67,001)	-
	<u>1,322,240</u>	<u>(80,203)</u>	<u>1,242,037</u>

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Notas a los Estados Financieros Individuales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Reestructuración del Estado de Resultados Integrales al 01 de enero del 2014.

	Saldos Previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Resultados del ejercicio	68,474	262,075	330,459

Reestructuración del Estado de Resultados Integrales al 31 de diciembre del 2015.

	Saldos Previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Resultados del ejercicio	78,012	87,847	165,859

19. 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 efectuarán mediante tres desembolsos mensuales de US\$4.000 cada uno:

Contrato suscrito con Otecel Sociedad Anónima

Con fecha 14 de febrero del 2012, la Compañía suscribió un contrato con el doctor Andrés Francisco Donoso, en calidad de Apoderado Especial de la Compañía Otecel Sociedad Anónima, sin embargo con fecha 2 de junio del 2014, existe una modificatoria, 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 adicional de 2 años más contados a partir de su vencimiento; es decir, desde el 1 de enero del 2016 hasta el 31 de diciembre del 2017.

Las partes han acordado como canon de arrendamiento mensual la suma de US\$ 13,200 más IVA, dicho canon rige a partir del 1 de abril de 2012.

El ingreso por este concepto durante los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 ascendió aproximadamente US\$ 196,740 y 177,408.