

CORPORACION EDUCRISFAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Expresados en USDólares)
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

9

<u>CORPORACION EDUCRISFAL S.A.</u>		4	
<u>ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA</u>			
(Expresados en USDólares)			
		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	Nota G	55.758	73.142
Cuentas y documentos por cobrar	Nota H	16.772	17.579
Servicios y otros pagos anticipados	Nota I	3.750	3.676
Activos por impuestos corrientes	Nota J	23.623	14.175
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		99.903	108.572
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	Nota K	535.705	535.705
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Nota L	438.330	438.330
Cuentas por cobrar a relacionadas	Nota U	191.584	205.842
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.165.619	1.179.877
TOTAL ACTIVOS		1.265.522	1.288.449
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario		2.302	0
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	Nota O	36.670	36.670
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	Nota M	5.124	35.324
Otras obligaciones corrientes	Nota N	12.372	2.230
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		56.468	74.224
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones con instituciones financieras	Nota O	192.296	228.966
Cuentas y documentos por pagar relacionados	Nota U	247.197	196.926
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		439.493	425.892
PATRIMONIO	Nota P		
Capital social		500.000	500.000
Reserva legal		7.573	7.573
Reserva por Valuación		299.497	299.497
Resultados acumulados		(37.509)	(18.737)
TOTAL PATRIMONIO		769.561	788.333
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.265.522	1.288.449


Alejandro García Villacreses
Representante Legal


CPA Jorge Gutiérrez Vera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

5

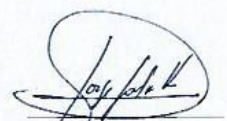
CORPORACION EDUCRISFAL S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

		Años terminados al 31 de diciembre de	
		2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:			
Ventas tarifa 12%	Nota Q	41.940	81.740
Ventas tarifa 0%	"	33.250	631.450
Reembolso de Gastos		18.665	10.778
		<u>93.855</u>	<u>723.968</u>
COSTO DE VENTA		<u>0</u>	<u>492.829</u>
UTILIDAD BRUTA		93.855	231.139
GASTOS:			
Gastos administrativos	Nota R	82.744	206.659
Gastos financieros	Nota S	19.176	19.628
Depreciación		0	4.717
		<u>101.920</u>	<u>231.004</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(8.065)</u>	<u>135</u>
Impuesto a la renta (Nota T)		10.708	
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>(18.773)</u>	<u>135</u>


Alejandro Garcia Villacreses
Representante Legal


CPA Jorge Gutierrez Vera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

6

CORPORACION EDUCRISFAL S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva por valuación	Resultados acumulados
Saldo al 31 de diciembre de 2014	500.000	7.573	416.549	29.430
Resultado integral del ejercicio				135
Registro del Deterioro acumulado de Propiedad de Inversión			(117.051)	*
Disminución de la cuenta de resultados acumulados				(48.301)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	500.000	7.573	299.498	(18.736)
Resultado integral del ejercicio				(18.773)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	500.000	7.573	299.498	(37.509)


Alejandro García Villacreses
Representante Legal


CPA. Jorge Gutierrez Vera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

CORPORACION EDUCRISFAL S.A.

7

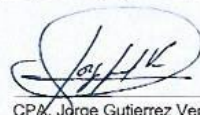
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	93.855	723.968
Efectivo pagado a empleados y proveedores	(141.400)	619.463
EFFECTIVO NETO USADO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(47.545)	104.505
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Propiedades y equipos, neto	0	587.932
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0	587.932
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias, neto	(34.368)	(700.530)
Aporte relacionados, neto	64.529	1.482
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	30.161	(699.048)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(17.384)	(6.611)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	73.142	79.753
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	55.758	73.142



Alejandro Garcia Villacreses
Representante Legal



CPX Jorge Gutierrez Vera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

CORPORACION EDUCRISFAL S.A.

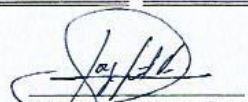
8

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
PERDIDA DEL EJERCICIO	(18.772)	135
Partidas que no requieren utilización de efectivo:		
Depreciación de propiedades y equipos, neto	0	73.841
	<u>(18.772)</u>	<u>73.976</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(8.641)	8.547
Cuentas y documentos por pagar	(20.058)	21.982
Servicios y otros pagos por anticipado	(74)	
	<u>(28.773)</u>	<u>30.529</u>
EFECTIVO NETO USADO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(47.545)</u>	<u>104.505</u>


Alejandro Garcia Villacreses
Representante Legal


CPA Jorge Gutierrez Vera
Contador General

Vea notas a los estados financieros

A. CORPORACION EDUCRISFAL S.A.:

Antecedentes:

La Compañía fue constituida mediante escritura pública el 23 de diciembre de 2002 ante Notaria Trigésima Quinta del Abo. Roger Arosemena Benítez e inscrita el 22 de enero del 2003 en el Registro Mercantil en la Ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objetivo principal es dedicarse a la construcción y venta de viviendas.

La compañía mantiene su capital dividido en acciones de US\$1.00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Cantidad</u>	<u>%</u>
Eduardo García Vergara	Uruguaya	345,900	69
Sara Villacreses Vinueza	Ecuatoriana	500	
Alejandro García Villacreses	Ecuatoriana	49,810	10
Ma. Cristina García Villacreses	Ecuatoriana	24,894	5
Ma. Fabiana García Villacreses	Ecuatoriana	24,896	5
La Parrilla del Nato C.A.	Ecuatoriana	54,000	11
Total:		500,000	100

B. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento:

La compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IAASB, por su sigla en inglés), vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Los estados financieros del año 2016, fueron aprobados por los accionistas de la compañía, mediante junta general universal de accionistas celebrada en el 2017.

Bases de Medición:

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades que se miden a su valor razonable. Los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos o servicios recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local:

A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizo la administración:

Efectivo y Equivalentes al efectivo: Constituye fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

Activos financieros: Se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles. Dentro del enfoque de la sección 11 de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES), los activos financieros de la Compañía corresponden al efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar y otros. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

Pasivos financieros reconocidos a valor razonable – Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su costo amortizado. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Propiedades y equipos: Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades y equipos, es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Propiedades y equipos: (Continuación)

El gasto por equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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

Para la medición posterior de los terrenos y edificios, la Administración de la Compañía aplica el método de revaluación a partir de una tasación realizada por peritos calificados. El efecto de estos avalúos, se registra en la cuenta patrimonial de "Superávit por revalorización", según el párrafo 39 de NIC 16.

Inversiones en asociadas y negocios conjuntos: Se contabilizan de acuerdo al método de la participación, tal como establece el párrafo 16 de la NIC 28. La inversión se registra inicialmente al costo, y se incrementa o disminuye su valor en libros para reconocer la porción que corresponde en el resultado del período obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición. Los dividendos recibidos de la participada reducen el valor en libros de la inversión.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Tal como requiere el párrafo 60 de la NIC 36, la pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esta norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido.

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

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles,

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente.

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

Costos y Gastos: Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

Principio de reconocimiento de resultados: Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 25 de la NIC 1.

Gastos Financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes: Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

- NIIF 5 – Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas: Las modificaciones aclaran que un cambio en la clasificación de un activo no corriente o grupo de activos para su disposición, se considera una continuación del plan de disposición original, y consecuentemente, no cambia la fecha de clasificación como “disponible para la venta”.
- NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: Las modificaciones aclaran bajo qué circunstancias una entidad tendrá “implicación/involucración continuada” en un activo financiero transferido

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- a efectos de un contrato de servicios de administración. Además, aclaran la aplicación de anteriores cambios a la NIIF 7 emitida en diciembre 2011 en relación con la compensación de activos y pasivos financieros en estados financieros interinos preparados de acuerdo con NIC 34.
- NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIIF 11 – Acuerdos Conjuntos: Las modificaciones incorporan nuevas guías sobre la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio.
- NIIF 12 – Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma.
- NIIF 14 – Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas: La NIIF 14 permite a una entidad que adopta por primera vez las NIIF continuar reconociendo y midiendo sus saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas en sus primeros y posteriores estados financieros según las NIIF de acuerdo con sus PCGA anteriores. Sin embargo, para efectos de comparabilidad con entidades que aplican NIIF y que no reconocen esos valores, la norma requiere que el efecto de la regulación de las tarifas se presente por separado. Una entidad que ya presentó estados financieros bajo NIIF no es elegible para aplicar esta norma.
- NIC 1 – Presentación de Estados Financieros: Modificaciones diseñadas para incentivar que las entidades apliquen juicio profesional para determinar qué información deben revelar en los estados financieros. Por ejemplo, las modificaciones aclaran que la materialidad aplica a los estados financieros en su conjunto y que la inclusión de información inmaterial puede mermar la utilidad de las revelaciones financieras. Igualmente, las modificaciones aclaran que las entidades deben aplicar el juicio profesional para determinar dónde y en qué orden debe presentarse la información financiera.
- NIC 16 – Propiedad, Planta y Equipo: Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 38 establecen que el principio base para la depreciación y amortización es el “patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados al activo”, aclarando que no es apropiado un método que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, pues generalmente, reflejan factores distintos del consumo de

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- los beneficios económicos de dicho activo. Las modificaciones a las NIC 16 y NIC 41 definen “plantas productoras” y las incluyen en el alcance de la NIC 16, en lugar de la NIC 41, permitiendo que dichos activos se midan de acuerdo con la NIC 16 después de su reconocimiento inicial.
- NIC 19 - Beneficios de los Empleados: Se aclaran los requerimientos para determinar la tasa de descuento en un mercado regional que comparte la misma moneda (por ejemplo, la Eurozona).
- NIC 27 – Estados Financieros Separados: Las modificaciones permiten que las entidades utilicen el método de la participación en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados.
- NIC 28 – Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos: Las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28, aclaran los requerimientos de consolidación para las entidades de inversión, y también “suavizan” circunstancias particulares, lo que reducirá el costo de aplicar la norma. Además abordan el conflicto entre los requerimientos de NIIF 10 y NIC 28 (2011), al contabilizar la venta o aportación de activos entre inversor y asociada.
- NIC 34 – Información Financiera Intermedia: Aclaración de información a revelar “en alguna otra parte de los estados financieros intermedios”.

Normas internacionales de información financiera emitidas - Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Entidad:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”: Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”: Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”: Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidos a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos Financieros” – Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”	1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”: Nuevo normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a revelar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Medición de asociadas al valor razonable con cambios en resultados sobre una base de inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 Propiedades de Inversión”: Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 16 “Arrendamientos”: Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

C. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

A la fecha, la gerencia de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

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

Deterioro de activos: 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 valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

La administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdida. De igual manera, el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras cuya calificación otorgada por un tercero independiente es de “AAA-”.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS: (Continuación)

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no presenta endeudamiento a largo plazo que la pueda exponer al riesgo de tasa de interés. Por otro lado, todas las transacciones se efectúan en Dólares de los Estados Unidos de América, por lo que tampoco está expuesta el riesgo de tasa de cambio.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de liquidez está relacionada con las obligaciones financieras, el 21% de la deuda es a corto plazo.

F. GESTION DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Caja	(1)	55,753	56,038
Bancos	(2)	5	17,104
		<u>55,758</u>	<u>73,142</u>

(1) Corresponde al saldo de la caja general utilizada para gastos operacionales urgentes.

(2) Corresponde a fondos depositados en Bancos. Los saldos son de libre disponibilidad.

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Banco Pacífico		0	15,113
Banco Pichincha		5	1,991
		<u>5</u>	<u>17,104</u>

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Cientes no relacionados	(1)	16,772	17,579
		<u>16,772</u>	<u>17,579</u>

(1) Representan a saldos pendientes de cobro a los propietarios y/o arrendatarios de los locales ubicados en el sector de Portofino por concepto de alícuotas por expensas y otros.

I. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Anticipos a Proveedores	(1)	3,750	3,676
		<u>3,750</u>	<u>3,676</u>

(1) Corresponden a valores anticipados por la adquisición de bienes y servicios para la operación de la compañía, los cuales son legalizados al momento de liquidar el saldo.

J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Retenciones en la fuente del año		3,355	0
Anticipo de impuesto a la renta		4,559	0
Crédito tributario en compras	(1)	559	1,807
Crédito tributario IVA por Retención		15,150	12,368
		<u>23,623</u>	<u>14,175</u>

(1) Corresponde a crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado generado en las compras y adquisiciones de bienes y servicios.

K. PROPIEDAD Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/16	Adiciones	Ventas/ Bajas	Saldo al 31/12/16
Edificios e Instalaciones	548,908			548,908
Maquinaria y equipo	2,324			2,324
Muebles y enseres	184,014			184,014
Equipos de computación	1,115			1,115
Terrenos	299,498			299,498
	<u>1,050,053</u>			<u>1,050,053</u>
Depreciación acumulada	(397,297)			(397,297)
Deterioro de Edificio	(117,051)			(117,051)
	<u>535,705</u>			<u>535,705</u>

L. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Inversión en acciones	(1)	438,330	438,330
		<u>438,330</u>	<u>438,330</u>

(1) Al 31 de diciembre la inversión en acciones es como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Inmobiliaria Simon SA		332,085	332,085
Inmobiliaria Ricachon SA		12,999	12,999
Cermil S.A.		93,246	93,246
		<u>438,330</u>	<u>438,330</u>

M. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Proveedores locales		5,124	35,324
		<u>5,124</u>	<u>35,324</u>

Incluye principalmente US\$1,303 Jorge Pacheco Martínez y US\$1,350 Johnny de la Pared Darquea, a saldos pendientes de pago en la compra de bienes y servicios.

N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Con la administración tributaria	(1)	336	969
Con el Instituto Ecuatoriano Seguridad Social	(2)	939	886
Impuesto a la Renta		10,709	375
Beneficios sociales	(3)	388	0
		<u>12,372</u>	<u>2,230</u>

- (1) Representan las obligaciones con el Servicio de Rentas Internas correspondiente al mes de diciembre por el IVA por percepción, retención y retenciones en la fuente por las adquisiciones.
- (2) Representan las obligaciones con el Seguro Social correspondiente al mes de diciembre por las aportaciones y préstamos quirografarios.
- (3) Incluyen las provisiones para pagar los beneficios sociales devengados a favor de los trabajadores, según las estimaciones que se basan en las disposiciones legales de carácter laboral, como lo requiere la NIC 19.

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Banco Central del Ecuador	(1)	192,296	228,966
		<u>192,296</u>	<u>228,966</u>

(1) Durante el año 2016, el movimiento esta cuenta fue como sigue:

Institución Financiera	Saldo al 01/01/2016	Préstamos recibidos	Pagos realizados	Tasa de interés	Fecha		Saldo al 31/12/2016
					Emisión	Vencido.	
BCE	265,636	0	36,670	8.77%	21-Sep-06	04-Jul-21	228,966
	265,636	0	36,670				228,966
Menos:							
Porción Corriente	(36,670)						(36,670)
Total Pasivo Largo Plazo	228,966						192,296

P. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 500.000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia neta hasta completar al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar capital.

Superávit por revalorización: Se registra el efecto del revalúo en propiedades y equipos, siguiendo los lineamientos del párrafo 39 de la NIC 16. De acuerdo al art.1 de la resolución SC.I.ICI.CPAIFRS.G.11 indica que las solo las revaluación de Inversiones podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
Ventas tarifa 12%	41,940	81,740
Ventas tarifa 0%	33,250	631,450
Reembolso de Gastos	18,665	10,778
	<u>93,855</u>	<u>723,968</u>

R. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
Sueldos y Beneficios sociales	25,995	26,006
Honorarios	11,374	7,556
Suministros y materiales	273	297
Mantenimiento	17,209	52,532
Transporte	3,367	3,214
Impuestos y Contribuciones	2,804	37,055
Servicios Básicos	238	251
Otros	21,484	79,748
	<u>82,744</u>	<u>206,659</u>

S. GASTOS FINANCIEROS:

	Años terminados al	
	31/12/2016	31/12/2015
Intereses Bancarios	19,126	19,528
Comisiones Bancarias	50	100
	<u>19,176</u>	<u>19,628</u>

T. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Durante los ejercicios económicos 2016 y 2015, la Compañía no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

U. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

A continuación se presentan los principales saldos con personas y entidades relacionadas:

			Por cobrar		Por pagar	
No Corriente:	Domicilio		2016	2015	2016	2015
Accionistas						
Eduardo García Vergara	Ecuador	(1)	0	0	98,099	0
Alejandro García Villacreses	Ecuador	(1)	0	0	85,000	0
Sarah Villacreses Vinuesa	Ecuador	(1)	0	0	64,098	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>247,197</u>	<u>0</u>
Compañías Relacionadas						
La Parrilla del Nato C.A	Ecuador	(2)	118,709	132,967	0	0
Inmobiliaria Simón	Ecuador	(3)	55,275	55,275	0	0
Inmobiliaria Ricachón	Ecuador	(3)	13,200	13,200	0	0
Cermil SA	Ecuador	(3)	4,400	4,400	0	0
			<u>191,584</u>	<u>205,842</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
			191,584	205,842	247,197	0

- (1) Corresponde a préstamo otorgado provenientes de años anteriores, los cuales no generan intereses ni tiene fecha de vencimiento definida.
- (2) Corresponde a saldo de la facturación por el alquiler del local del centro luque y pedro carbo.
- (3) Corresponde a facturación por asesoría efectuada en años anteriores.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha realizado transacciones significativas con compañías relacionadas que tengan efecto en los resultados del período.

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

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

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

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

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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

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

W. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

X. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

Remuneración USD		Tarifa mensual	Equivalente en días de remuneración	Número de meses de contribución
Mayor o igual a	Menor a			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados

X. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:
(Continuación)

Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

Y. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2016, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.