

**APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Junto con el Informe de los auditores independientes)

**INDICE:**

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

### **Informe de los Auditores**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

### **Responsabilidad de la administración de la Compañía por los estados financieros**

La administración de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2015 basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

## **Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, se emite por separado.

Marzo 25, 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dr. Ramiro Reinoso N.', written over a horizontal line.

Dr. Ramiro Reinoso N.  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías No. 977

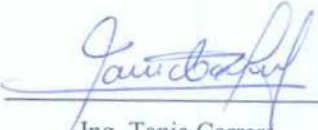
APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

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

|                                                              | <u>Referencia</u><br><u>Notas</u> | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                        |                                   |                  |                  |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                                   |                                   |                  |                  |
| Efectivo y bancos                                            | 3                                 | 28,832           | 121,448          |
| Cuentas por cobrar comerciales y<br>otras cuentas por cobrar | 4                                 | 314,167          | 9,884            |
| Activos por impuestos corrientes                             | 8                                 | 13,827           | 23,444           |
| Pagos anticipados                                            | 5                                 | 2,872            | 3,538            |
| Total activos corrientes                                     |                                   | 359,698          | 158,314          |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                                |                                   |                  |                  |
| Propiedad, maquinaria y equipos                              | 6                                 | 1,099,139        | 1,361,795        |
| Total activos no corrientes                                  |                                   | 1,099,139        | 1,361,795        |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                         |                                   | <u>1,458,837</u> | <u>1,520,109</u> |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Tomás Ehrenfeld  
Gerente General

  
Ing. Tania Carrera  
Contadora General

|                                                         | <u>Referencia</u><br><u>Notas</u> | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                      |                                   |                  |                  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                              |                                   |                  |                  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 7                                 | 713,945          | 795,753          |
| Pasivos por impuestos corrientes                        | 8                                 | 2,050            | 8,168            |
| Obligaciones acumuladas                                 | 9                                 | 5,404            | 183              |
| Total pasivos corrientes                                |                                   | <u>721,399</u>   | <u>804,104</u>   |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                           |                                   |                  |                  |
| Beneficios largo plazo                                  | 10                                | 21,283           | 21,769           |
| Pasivo por impuesto diferido                            | 8                                 | 76,856           | 123,607          |
| Total pasivos no corrientes                             |                                   | <u>98,139</u>    | <u>145,376</u>   |
| Total pasivos                                           |                                   | <u>819,538</u>   | <u>949,480</u>   |
| <b>PATRIMONIO:</b>                                      |                                   |                  |                  |
| Total patrimonio                                        | 12                                | <u>639,299</u>   | <u>570,629</u>   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                        |                                   | <u>1,458,837</u> | <u>1,520,109</u> |

  
 Ing. Tomás Ehrenfeld  
 Gerente General

  
 Ing. Tania Carrera  
 Contadora General

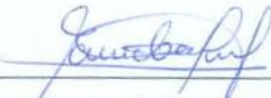
**APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.**

ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                                                              | <u>Referencia</u><br><u>Notas</u> | <u>2015</u>    | <u>2014</u>     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------|
| INGRESOS ORDINARIOS                                                          | 13                                | 86,719         | 59,516          |
| GASTOS OPERACIONALES                                                         |                                   |                |                 |
| Gastos de administración                                                     | 14                                | (110,392)      | (97,178)        |
| Gastos financieros                                                           | 15                                | (82)           | (114)           |
| Otras ganancias / pérdidas                                                   | 16                                | <u>58,486</u>  | <u>17,988</u>   |
| UTILIDAD / PÉRDIDA ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA |                                   | 34,731         | (19,788)        |
| Participación de los trabajadores                                            |                                   | (5,209)        | -               |
| Impuesto a la renta:                                                         |                                   |                |                 |
| Corriente                                                                    | 8                                 | (9,988)        | (8,118)         |
| Diferido                                                                     |                                   | <u>3,495</u>   | <u>3,715</u>    |
| Total                                                                        |                                   | <u>(6,493)</u> | <u>(4,403)</u>  |
| UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO                                             |                                   | 23,029         | (24,191)        |
| Otros Resultados Integrales                                                  |                                   |                |                 |
| Ganancia Actuarial                                                           |                                   | 2,384          | 849             |
| RESULTADO INTEGRAL EL AÑO                                                    |                                   | <u>25,413</u>  | <u>(23,342)</u> |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Tomás Ehrenfeld  
Gerente General

  
Ing. Tania Carrera  
Contadora General

**APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.**

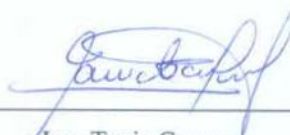
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| Detalle                           | Capital social | Reserva legal | Resultados acumulados | Total    |
|-----------------------------------|----------------|---------------|-----------------------|----------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 2,000          | 1,308         | 590,663               | 593,971  |
| Otros resultados integrales       | -              | -             | 849                   | 849      |
| Pérdida del ejercicio             | -              | -             | (24,191)              | (24,191) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | 2,000          | 1,308         | 567,321               | 570,629  |
| Otros resultados                  | -              | -             | 43,257                | 43,257   |
| Otros resultados integrales       | -              | -             | 2,384                 | 2,384    |
| Utilidad del ejercicio            | -              | -             | 23,029                | 23,029   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | 2,000          | 1,308         | 567,321               | 639,299  |

Ver notas a los estados financieros



Ing. Tomás Ehrenfeld  
Gerente General



Ing. Tania Carrera  
Contadora General

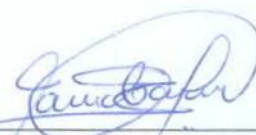
**APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                                                               | <u>2015</u>      | <u>2014</u>     |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN                                |                  |                 |
| Recibido de clientes                                                          | 86,719           | 82,936          |
| Pagos a proveedores y a empleados                                             | <u>(380,297)</u> | <u>(19,513)</u> |
| Flujo neto de efectivo utilizado en / proveniente de actividades de Operación | <u>(293,578)</u> | <u>102,335</u>  |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                                |                  |                 |
| Producto de la venta de activos fijos                                         | <u>287,968</u>   | <u>206,000</u>  |
| Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Inversión                | <u>287,968</u>   | <u>206,000</u>  |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO                           |                  |                 |
| Préstamos por pagar relacionadas no corrientes                                | (87,006)         | (194,937)       |
| Otros pasivos no corrientes                                                   | <u>-</u>         | <u>849</u>      |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento             | (87,006)         | (194,088)       |
| EFFECTIVO Y BANCOS                                                            |                  |                 |
| Variación neto en efectivo y bancos                                           | (92,616)         | 114,247         |
| Saldos al comienzo del año                                                    | <u>121,448</u>   | <u>7,201</u>    |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO                                                         | 3 <u>28,832</u>  | <u>121,448</u>  |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Tomás Ehrenfeld  
Gerente General

  
Ing. Tania Carrera  
Contadora General

# **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

### **NOTA 1- INFORMACIÓN GENERAL**

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA. es una compañía de nacionalidad ecuatoriana; se constituyó en la ciudad de Quito el 20 de marzo de 1974.

El objeto social principal de la compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles.

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

### **NOTA 2- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

#### **a. PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-**

Los estados financieros adjuntos de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y sus respectivas notas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense).

#### **b. EFECTIVO Y BANCOS**

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros, comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

### c. PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS

**Reconocimiento.-** Se reconoce como propiedad, maquinaria y equipos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

**Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedad, maquinaria y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, maquinaria y equipos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados.

En caso de que se construya una propiedad, instalaciones y equipo, se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

**Medición posterior al reconocimiento.-** Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que experimenten los valores razonables de los elementos de propiedades, instalaciones y equipo de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

**Método de depreciación, vida útil y valor residual.-** El costo o valor de propiedades, instalaciones y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndoselos tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable.

La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

| <u>Grupo de activos</u>                | <u>Vida útil<br/>(en años)</u> |
|----------------------------------------|--------------------------------|
| Edificios                              | 33 y 34                        |
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10                             |
| Equipos de computación                 | 3                              |
| Instalaciones y adecuaciones           | 10                             |
| Maquinaria                             | 10                             |

#### **d. IMPUESTOS**

El gasto por impuesto 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 registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles

**Impuestos diferidos.-** En general los impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

#### **e. PROVISIONES**

Las provisiones son reconocidas cuando APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

#### **f. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

**Participación a trabajadores.-** La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este

beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

#### **g. INGRESOS**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Ingresos por prestación de servicios.**- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los periodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

**Ingresos por venta de bienes.**- Los ingresos ordinarios provenientes de la venta de bienes son reconocidos por la compañía cuando la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes, esto implica que la entidad ya no controla, no administra, ni retiene el bien. Adicionalmente, se espera obtener beneficios económicos de la transacción y el importe de estos beneficios, así como el de los costos incurridos en la transacción, se puede medir de forma fiable.

#### **h. GASTOS**

Los gastos se registran sobre la base del costo. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento.

#### **i. ACTIVOS FINANCIEROS**

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

En general, la compañía mantiene como activos financieros únicamente cuentas por cobrar y préstamos.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.**- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** 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. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

## **j. PASIVOS FINANCIEROS**

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.-** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

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

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

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

**k. MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES**

Las siguientes normas han sido enmendadas o revisadas y no tienen efecto sobre los estados financieros de la Compañía:

Efectiva a partir de Enero 1, 2016

|        |                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 5 | Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas |
| NIIF 7 | Instrumentos Financieros: Información a revelar                             |
| NIC 19 | Beneficios a los empleados                                                  |
| NIC 34 | Información Financiera Intermedia                                           |

Efectiva a partir de Enero 1, 2018

|        |                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 7 | Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9 |
| NIIF 9 | Instrumentos financieros                                                     |

Efectiva a partir de Enero 1, 2016

|           |                                                                                                                                              |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NIIF 10   | Estados financieros consolidados                                                                                                             |
| NIC 28    | Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                                                                                                |
| NIIF 10   | Estados financieros consolidados                                                                                                             |
| NIIF 12 y | Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                                                                                                |
| NIC 28    | Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación                                                                          |
| NIIF 11   | Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio |
| NIIF 14   | Cuentas regulatorias diferidas                                                                                                               |
| NIC 1     | Presentación de estados Financieros                                                                                                          |
| NIC 16    | Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y                                                                              |
| NIC 38    | amortización                                                                                                                                 |
| NIC 16    | Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen                                                                         |
| NIC 41    | frutos agrícolas                                                                                                                             |
| NIC 27    | Estados Financieros Separados                                                                                                                |
| NIC 28    | Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando esta no constituya un negocio                    |

Efectiva a partir de Enero 1, 2018

|         |                                                                |
|---------|----------------------------------------------------------------|
| NIIF 15 | Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes |
|---------|----------------------------------------------------------------|

Concurrente con la adopción de la NIIF 9

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| NIC 39 | Enmiendas a la contabilidad de coberturas, |
|--------|--------------------------------------------|

### NOTA 3- EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos, se componen de lo siguiente:

|        | <u>2015</u>       | <u>2014</u>    |
|--------|-------------------|----------------|
|        | (en U.S. dólares) |                |
| Bancos | <u>28,832</u>     | <u>121,448</u> |
| Total  | <u>28,832</u>     | <u>121,448</u> |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo y bancos.

### NOTA 4- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

|                                 | <u>2015</u>       | <u>2014</u>  |
|---------------------------------|-------------------|--------------|
|                                 | (en U.S. dólares) |              |
| Cuentas por cobrar comerciales: |                   |              |
| Cientes locales                 | <u>18,657</u>     | <u>-</u>     |
| Subtotal                        | 18,657            | -            |
| Otras cuentas por cobrar        |                   |              |
| Proyecto Alef Tower             | 2,004             | 6,824        |
| Proyecto Bellavista             | -                 | 2,500        |
| Proyecto Cardenas               | -                 | 560          |
| Proyecto Cuarzo                 | 5,536             | -            |
| Keylime SCC                     | <u>287,969</u>    | <u>-</u>     |
| Subtotal                        | <u>295,509</u>    | <u>9,884</u> |
| Total                           | <u>314,167</u>    | <u>9,884</u> |

### NOTA 5- PAGOS ANTICIPADOS

Un detalle de los pagos anticipados es el siguiente:

|                                | <u>2015</u>       | <u>2014</u>  |
|--------------------------------|-------------------|--------------|
|                                | (en U.S. dólares) |              |
| Seguros pagados por anticipado | <u>2,872</u>      | <u>3,538</u> |
| Total                          | <u>2,872</u>      | <u>3,538</u> |

## **NOTA 6- PROPIEDAD, MAQUINARIA Y EQUIPOS**

Un resumen de la propiedad, maquinaria y equipos es el siguiente:

|                                             | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Costo                                       | 1,598,329        | 1,979,616        |
| Depreciación acumulada                      | <u>(499,190)</u> | <u>(617,821)</u> |
| Importe neto                                | <u>1,099,139</u> | <u>1,361,795</u> |
| <b>CLASIFICACIÓN:</b>                       |                  |                  |
| Terrenos                                    | 68,000           | 68,000           |
| Terreno revalorizado                        | 326,730          | 326,730          |
| Edificios                                   | 348,391          | 446,255          |
| Revalorización edificios                    | 353,266          | 515,774          |
| instalaciones y adecuaciones                | 1,202            | 1,502            |
| Maquinaria y herramienta                    | 1,551            | 2,661            |
| Muebles y enseres                           | <u>-</u>         | <u>875</u>       |
| Total propiedad, maquinaria y equipos netos | <u>1,099,139</u> | <u>1,361,795</u> |

Los movimientos de propiedad, maquinaria y equipos fueron como sigue:

|                          | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Saldos al inicio del año | 1,361,795        | 1,586,165        |
| Ventas                   | (381,287)        | (228,439)        |
| Baja depreciación        | 151,805          | 40,427           |
| Depreciaciones           | <u>(33,174)</u>  | <u>(36,358)</u>  |
| Saldos al final del año  | <u>1,099,139</u> | <u>1,361,795</u> |

El gasto amortización se incluye en la partida gasto amortización en el estado de resultados.

## NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

|                                | <u>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Cuentas por pagar comerciales: |                |                |
| Proveedores locales            | 2,559          | 1,571          |
| Otras cuentas por pagar:       |                |                |
| Relacionada (nota 17)          | 706,571        | 793,577        |
| Otras cuentas por pagar        | <u>4,815</u>   | <u>605</u>     |
| Total                          | <u>713,945</u> | <u>795,753</u> |

## NOTA 8- IMPUESTOS

La tasa impositiva utilizada para la conciliación para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por el período que termina al 31 de diciembre del 2015 se calcula en base a la tarifa del 22%.

**Impuesto a la renta reconocida en los resultados.-** La conciliación entre la utilidad y pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

|                                                                           | <u>2015</u>    | <u>2014</u>     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Utilidad / Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta | 34,731         | (16,073)        |
| Participación trabajadores                                                | (5,210)        | -               |
| Gastos no deducibles                                                      | 15,877         | -               |
| Utilidad / Pérdida gravable                                               | <u>45,398</u>  | <u>(16,073)</u> |
| Impuesto a la renta causado                                               | <u>9,988</u>   | <u>-</u>        |
| Anticipo calculado impuesto renta 2015                                    | <u>7,626</u>   | <u>8,118</u>    |
| Impuesto a la renta cargado a resultados (a)                              | 9,988          | 8,118           |
| Impuestos diferidos (b)                                                   | <u>(3,495)</u> | <u>(3,715)</u>  |
| Total impuesto a la renta                                                 | <u>6,493</u>   | <u>(4,403)</u>  |

(a) El mayor entre el impuesto a la renta 7,626 dólares vs. el anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2015 fue de USD 9,988, se registra este valor en resultados como impuesto a la renta.

b) Impuestos Diferidos

### Pasivos Impuestos a la Renta Diferidos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se han reconocido pasivos por impuestos diferidos, y su detalle es el siguiente:

|                                     | <u>2015</u>     | <u>2014</u>    |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año          | 123,607         | 127,322        |
| Reconocidos en resultados en el año | (3,495)         | (3,715)        |
| Reverso por venta de inmueble       | <u>(43,256)</u> | <u>-</u>       |
| Saldos al final del año             | <u>76,856</u>   | <u>123,607</u> |

### **IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

|                                                                             | <u>2015</u>   | <u>2014</u>  |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Activos por impuestos corrientes:</b>                                    |               |              |
| Anticipos de impuesto a la renta                                            | -             | 16,863       |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta que les han sido efectuadas | <u>13,827</u> | <u>6,581</u> |
| Total                                                                       | 13,827        | 23,444       |
| <b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>                                    |               |              |
| Impuesto a la renta por pagar                                               | -             | 8,118        |
| Impuesto al Valor Agregado por pagar                                        | 1,998         |              |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar                   | 26            | 50           |
| Retenciones en la fuente de IVA por pagar                                   | <u>27</u>     | <u>-</u>     |
| Total                                                                       | <u>2,050</u>  | <u>8,168</u> |

### **NOTA 9- OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

|                              | <u>2015</u>  | <u>2014</u> |
|------------------------------|--------------|-------------|
| Beneficios sociales          | 194          | 183         |
| Participación a trabajadores | <u>5,210</u> | <u>-</u>    |
| Total                        | <u>5,404</u> | <u>183</u>  |

**Participación a Trabajadores.** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables.

Los movimientos de la provisión es la que siguiente:

|                            | <u>2015</u>  | <u>2014</u>    |
|----------------------------|--------------|----------------|
| Saldos al comienzo del año | -            | 1,871          |
| Provisión del año          | 5,210        | -              |
| Pagos efectuados           | <u>-</u>     | <u>(1,871)</u> |
| Saldos al fin del año      | <u>5,210</u> | <u>-</u>       |

#### **NOTA 10- BENEFICIOS LARGO PLAZO**

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con ellos.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

|                         | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Jubilación patronal     | 17,320        | 17,931        |
| Provisión por desahucio | <u>3,963</u>  | <u>3,838</u>  |
| Total                   | <u>21,283</u> | <u>21,769</u> |

#### **NOTA 11- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

Los principales instrumentos financieros de la Compañía comprenden cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como deudores por venta y disponible, que surgen directamente de sus operaciones.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

##### **Riesgo de tasa de interés**

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés, debido a que no mantiene préstamos con terceros.

### **Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

### **Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### **Riesgo de gestión de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

|                                               | <u>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Activos financieros al Costo amortizado:      |                |                |
| Efectivo y bancos                             | 28,832         | 121,448        |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | <u>314,167</u> | <u>9,884</u>   |
| Total                                         | <u>342,999</u> | <u>131,332</u> |
| Pasivos financieros :                         |                |                |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar   | <u>713,945</u> | <u>795,753</u> |

## **NOTA 12- PATRIMONIO**

## CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 el capital social es de USD 2,000 que corresponden a dos mil participaciones ordinarias a valor nominal unitario de USD 1.

La pérdida y utilidad básica por acción ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible, para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

## RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

## RESULTADOS ACUMULADOS

Las siguientes partidas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos de reservas de ejercicios anteriores que de acuerdo a disposiciones societarias constituyen subcuentas de los Resultados Acumulados y podrán ser utilizados de la siguiente forma:

- a) **Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.-** Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado de los resultados acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas; sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.
- b) **Reserva de Capital.-** El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y además podrá ser capitalizado en la parte que exceda estas pérdidas. El saldo de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

## NOTA 13- INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

|                                                     | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingresos provenientes de la prestación de servicios | 41,232        | 11,516        |
| Ingresos por arriendos viviendas                    | 42,000        | 48,000        |
| Otros ingresos                                      | 3,487         | -             |
| Total ingresos                                      | <u>86,719</u> | <u>59,516</u> |

#### NOTA 14- GASTOS POR SU NATURALEZA

Los gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

|                          | <u>2015</u>    | <u>2014</u>   |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Gastos de administración | <u>110,392</u> | <u>97,178</u> |
| Total                    | <u>110,392</u> | <u>97,178</u> |

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

|                                               | <u>2015</u>       | <u>2014</u>   |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------|
|                                               | (en U.S. dólares) |               |
| Alícuotas                                     | 17,600            | 17,596        |
| Depreciaciones / amortizaciones               | 33,174            | 36,359        |
| Gastos por beneficios a los empleados         | 10,022            | 9,959         |
| Honorarios y servicios consultoría (asesoría) | 6,778             | 111           |
| Impuestos (tasas y contribuciones)            | 17,397            | 13,935        |
| Mantenimiento (limpieza) y reparaciones       | 332               | 1,829         |
| Otros gastos                                  | 13,956            | 5,773         |
| Seguros y reaseguros                          | 7,559             | 7,341         |
| Servicios básicos                             | 3,325             | 4,026         |
| Suministros de oficina                        | <u>249</u>        | <u>249</u>    |
| Total                                         | <u>110,392</u>    | <u>97,178</u> |

#### NOTA 15- GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre es como sigue:

|                               | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Comisiones y gastos bancarios | <u>82</u>   | <u>114</u>  |
| Total                         | <u>82</u>   | <u>114</u>  |

#### NOTA 16- OTRAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS

Las otras ganancias y pérdidas se resumen:

|                              | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Ganancia en venta de activos | <u>58,486</u> | <u>17,988</u> |
| Total                        | <u>58,486</u> | <u>17,988</u> |

## NOTA 17- COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y SOCIOS

Las operaciones entre la Compañía, sus socios y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

### (a) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos con socios y compañías saldos relacionadas se forman de la siguiente manera:

|                                    | <u>Naturaleza</u> | <u>Origen</u> | <u>2015</u><br>(en U.S. dólares) | <u>2014</u>    |
|------------------------------------|-------------------|---------------|----------------------------------|----------------|
| <b>PASIVOS</b>                     |                   |               |                                  |                |
| <b>Otras cuentas por pagar</b>     |                   |               |                                  |                |
| Relacionadas                       | Control           | Local         | 213,310                          | 300,316        |
| <b>Otros pasivos no corrientes</b> |                   |               |                                  |                |
| Ehlrenfeld Rosenberg Tomás         | Control           | Local         | 493,261                          | 493,261        |
|                                    |                   |               | <u>706,571</u>                   | <u>793,577</u> |

### (b) Administración y alta dirección

Los miembros de la Administración y demás personas que asumen la gestión financiera, incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

#### **NOTA 18- EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA. en marzo 25 del 2016 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.