

**APARTAMENTOS
MIRASIERRA CIA. LTDA.**

Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2016 e
Informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios y Junta Directiva de
APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016, y el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Bases para la Opinión

Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 25 de marzo de 2016.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros, estén libres de errores materiales significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre una representación errónea importante cuando ésta exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre las bases de éstos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la administración la base contable de empresa en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia o condiciones que puedan proyectar una duda significativa sobre la capacidad de la empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro

informe de auditoría. Sin embargo, eventos y condiciones futuras desconocidos pueden ser causa de que la Compañía cese como empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.
- Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

El cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional contra el Lavado de Activos fue presentado por el oficial de cumplimiento contratado por la Compañía.

IFS Cía. Ltda.

03 de abril de 2017
Quito, República del Ecuador
RNAE No. 761



Vicente Torres
Socio
Licencia No. 172852

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	10

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		5,046	28,832
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	66,101	76,198
Activos por impuestos corrientes	8	-	13,827
Pago anticipados		<u>1,839</u>	<u>2,872</u>
Total activos corrientes		<u>72,986</u>	<u>121,729</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	5	173,262	237,969
Propiedades y equipos	6	<u>1,073,516</u>	<u>1,099,139</u>
Total activos no corrientes		<u>1,246,778</u>	<u>1,337,108</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,319,764</u>	<u>1,458,837</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	7	616,000	713,943
Pasivos por impuestos corrientes	8	1,494	2,051
Obligaciones acumuladas	10	<u>195</u>	<u>5,405</u>
Total pasivos corrientes		<u>617,689</u>	<u>721,399</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por beneficios definidos	12	23,132	21,283
Pasivo por impuesto diferido	7	<u>74,145</u>	<u>76,856</u>
Total pasivos no corrientes		<u>97,277</u>	<u>98,139</u>
TOTAL PASIVOS		<u>714,966</u>	<u>819,538</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
	13		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		2,460	1,308
Reserva de capital		19,957	19,957
Resultados acumulados		<u>580,381</u>	<u>616,034</u>
Total patrimonio		<u>604,798</u>	<u>639,299</u>
TOTAL		<u>1,319,764</u>	<u>1,458,837</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General


Ing. Tania Carrera
Contadora General

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

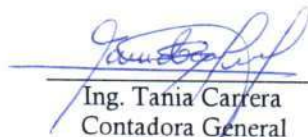
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS	14	63,158	86,719
Gastos de administración y ventas	15	(93,688)	(115,601)
Gastos financieros		<u>(120)</u>	<u>(82)</u>
Total		<u>(93,808)</u>	<u>(115,683)</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL		(30,650)	(28,964)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>-</u>	<u>58,486</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(30,650)</u>	<u>29,522</u>
MENOS:			
Impuesto a la renta	8		
Corriente		6,582	9,988
Diferido		<u>(2,711)</u>	<u>(3,495)</u>
Total		<u>3,871</u>	<u>6,493</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(34,521)</u>	<u>23,029</u>
Otros resultados integrales			
Ganancia actuarial		<u>20</u>	<u>2,384</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>34,501</u>	<u>25,413</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 DE 2016
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Otros resultado integrales	Resultados acumulados Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,000	1,308	19,957	849	818,241	(271,726)	570,629
Utilidad del ejercicio	-	-	-	2,384	-	23,029	23,029
Ganancias actuariales netas	-	-	-	-	-	-	2,384
Otros resultados	-	-	-	-	-	43,257	43,257
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2,000	1,308	19,957	3,233	818,241	(205,440)	639,299
Pérdida del ejercicio	-	-	-	20	-	(34,521)	(34,521)
Ganancias actuariales netas	-	1,152	-	-	-	-	20
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	(1,152)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2,000	2,460	19,957	3,253	818,241	(241,113)	604,798

Ver notas a los estados financieros



Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General



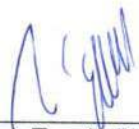
Ing. Tania Carrera
Contadora General

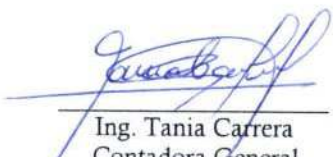
APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	74,755	86,719
Pagos a proveedores y a empleados	<u>(7,775)</u>	<u>(380,297)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>66,980</u>	<u>(293,578)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de propiedades y equipos	<u>-</u>	<u>287,968</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>287,968</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos por pagar relacionadas	<u>(90,766)</u>	<u>(87,006)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(90,766)</u>	<u>(87,006)</u>
EFFECTIVO		
Disminución neta en bancos	(23,786)	(92,616)
Saldos al comienzo del año	<u>28,832</u>	<u>121,448</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>5,046</u>	<u>28,832</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Tomás Ehrenfeld
Gerente General


Ing. Tania Carrera
Contadora General

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Notas	Descripción	Páginas
1	Información general de la Compañía	10
2	Resumen de las principales políticas contables	10
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	18
4	Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	19
5	Cuentas por cobrar a largo plazo	19
6	Propiedades y equipos	20
7	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	21
8	Impuestos	21
9	Precios de transferencia	24
10	Obligaciones acumuladas	24
11	Instrumentos financieros	25
12	Obligaciones por beneficios definidos	25
13	Patrimonio	26
14	Ingresos	27
15	Gastos por su naturaleza	28
16	Transacciones con partes relacionadas	28
17	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	29
18	Aprobación de los estados financieros	29

APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre	APARTAMENTOS MIRASIERRA CÍA. LTDA.
RUC	1790125653001
Domicilio	Los Ciruelos Oe1-127 Panamericana Norte, Km. 5,5
Forma legal	Responsabilidad Limitada

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.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Bancos

Bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera

2.6 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento” “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar.

- a) **Reconocimiento, medición inicial y clasificación** - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados** - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) **Medición posterior de activos financieros** - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

- d) **Préstamos y partidas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) **Deterioro del valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos 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 del resultado del período.

- f) **Baja de activos financieros** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.7 **Pasivos financieros**

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) **Otros pasivos financieros** - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.8 **Propiedades y equipos**

- 2.8.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo, el mismo que incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

- 2.8.2 **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

- 2.8.3 **Método de depreciación y vidas útiles** - La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual.

Las vidas útiles económicas estimadas por cada grupo son las siguientes:

<u>Grupo</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	40
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

2.10 Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.11 Impuesto a la renta

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

2.11.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por 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.

2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Beneficios a empleados

2.13.1 Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

2.13.2 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.14.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

2.15.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.14.1.

2.16 Costos y gastos

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

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedades de inversión y otros gastos relacionados a las actividades administrativas y de ventas de la Compañía.

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.18 Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2016, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas.

2.19 Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido reclasificadas para efectos comparativos con el año 2016 para su presentación en los estados financieros de esos años bajo las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios (Nota 12).

Las obligaciones por prestaciones definidas se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año,

correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

3.2 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 Nota 2.8.3.

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

4. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por cobrar		
Cientes locales	<u>4,601</u>	<u>18,657</u>
Subtotal	<u>4,601</u>	<u>18,657</u>
Otras cuentas por cobrar		
Keylime SCC (1)	60,000	50,000
Proyecto Alef Tower	-	2,004
Proyecto Cuarzo	-	5,537
Anticipos a proveedores	<u>1,500</u>	-
Subtotal	<u>61,500</u>	<u>57,541</u>
Total	<u>66,101</u>	<u>76,198</u>

(1) Corresponde a la porción corriente de la cuenta por cobrar a largo plazo.

5. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Corresponde a la cuenta por cobrar a Keylime SCC por la venta del departamento No. 801, Torre 5 con sus respectivas terrazas de uso exclusivo, tres estacionamientos y una bodega que forman parte de la Primera Etapa del Conjunto Habitacional Villa Regina, ubicado en la parroquia Chaupicruz. Esta cuenta por cobrar se estima será recuperada hasta el año 2020.

ESPACIO EN BLANCO

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> en U.S. dólares)	
Costo	1,598,329	1,598,329
Depreciación acumulada	<u>(524,813)</u>	<u>(499,190)</u>
Total	<u>1,073,516</u>	<u>1,099,139</u>

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> en U.S. dólares)	
Clasificación		
Terreno	68,000	68,000
Terreno revalorizado	326,730	326,730
Edificio	592,948	592,948
Edificio revalorizado	587,068	587,068
Equipos de oficina	11,104	11,104
Muebles y enseres	8,748	8,748
Instalaciones y adecuaciones	3,003	3,003
Equipos de computación	<u>728</u>	<u>728</u>
Total	<u>1,598,329</u>	<u>1,598,329</u>

El movimiento de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> en U.S. dólares)	
SalDOS al inicio de año	1,099,139	1,361,795
Ventas	-	(381,287)
Baja	-	151,805
Depreciaciones	<u>(25,623)</u>	<u>(33,174)</u>
SalDOS al final del año	<u>1,073,516</u>	<u>1,099,139</u>

ESPACIO EN BLANCO

7. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales		
Proveedores locales	<u>87</u>	<u>2,559</u>
Otras cuentas por pagar	<u>108</u>	<u>4,813</u>
Relacionados		
Regina Scholem	13,000	13,000
Tomas Ehrenfeld (1)	<u>602,805</u>	<u>693,571</u>
Subtotal	<u>615,805</u>	<u>706,571</u>
Total	<u>616,000</u>	<u>713,943</u>

(1) Corresponden a préstamos realizados mediante acuerdos privados por el socio mayoritario, sin plazo de vencimiento y que no devenga ningún interés.

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y pasivos del año corriente

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le han sido efectuadas	<u>-</u>	<u>13,827</u>
Subtotal	<u>-</u>	<u>13,827</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	212	-
Impuesto al valor agregado por pagar	1,227	1,998
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	24	26
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	<u>31</u>	<u>27</u>
Subtotal	<u>1,494</u>	<u>2,051</u>

8.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
(Pérdida) utilidad según estados financieros	(30,650)	29,522
Más:		
Gastos no deducibles	<u>30,426</u>	<u>15,877</u>
(Pérdida) utilidad gravable	224	45,399
Impuesto a la Renta causado	<u>49</u>	<u>9,988</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal (1)	<u>6,582</u>	<u>7,626</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados (2)	<u>6,582</u>	<u>9,988</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

(2) Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$6,582; sin embargo, el impuesto causado es de US\$49, consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$6,582 como impuesto a la renta del año.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía.

8.3 Pasivo por impuesto diferido

El movimiento del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos a comienzo de año	76,856	123,607
Reconocidos en resultados del año	(2,711)	(3,495)
Reverso por venta de inmueble	<u>-</u>	<u>(43,256)</u>
Saldos al final del año	<u>74,145</u>	<u>76,856</u>

8.4 Aspectos Tributarios

El 20 de mayo de 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo que está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre de 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno y que dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El valor acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superó los importes acumulados mencionados.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Décimo tercer sueldo	42	42
Décimo cuarto sueldo	153	153
Participación a trabajadores	—-	<u>5,210</u>
Total	<u>195</u>	<u>5,405</u>

Los movimientos de obligaciones acumuladas son como sigue:

	Décimo tercer <u>sueldo</u>	Décimo cuarto <u>sueldo</u>	Vacaciones	Participación a <u>trabajadores</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)				
Saldo al 31 de diciembre de 2014	42	142	-	-	184
Provisión	500	366	250	5,210	6,326
Pago	<u>(500)</u>	<u>(355)</u>	<u>(250)</u>	—-	<u>(1,105)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	42	153	-	5,210	5,405
Provisión	500	366	250	-	1,116
Pago	<u>(500)</u>	<u>(366)</u>	<u>(250)</u>	<u>(5,210)</u>	<u>(6,326)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>42</u>	<u>153</u>	—-	—-	<u>195</u>

ESPACIO EN BLANCO

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

11.2 Riesgo en las tasas de interés

El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

11.3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

11.4 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	19,048	17,320
Desahucio	<u>4,084</u>	<u>3,963</u>
Total	<u>23,132</u>	<u>21,283</u>

ESPACIO EN BLANCO

12.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

12.2 Bonificación por Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligaciones por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al 31 de diciembre de 2014	17,931	3,838
Provisión del año	1,575	323
Pérdida actuarial	(2,186)	(198)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>17,320</u>	<u>3,963</u>
Provisión del año	1,539	329
Ganancia (pérdida) actuarial	<u>189</u>	<u>(208)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>19,048</u>	<u>4,084</u>

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - Al 31 de diciembre de 2016 el capital social es de US\$2,000 que corresponden a dos mil participaciones ordinarias a valor nominal unitario de US\$1.

13.2 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.

13.3 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.

ESPACIO EN BLANCO

13.4 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> (en U.S. dólares)	
Pérdidas acumuladas	(241,113)	(205,440)
Otros resultados integrales	3,253	3,233
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>818,241</u>	<u>818,241</u>
Total	<u>580,381</u>	<u>616,034</u>

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.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u> <u>2015</u> (en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	30,622	41,232
Ingresos por arriendos viviendas	30,000	42,000
Otros ingresos	<u>2,536</u>	<u>3,487</u>
Total	<u>63,158</u>	<u>86,719</u>

ESPACIO EN BLANCO

15. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	25,623	33,174
Impuestos, tasas y contribuciones	12,208	16,921
Alícuotas	6,937	17,600
Sueldos y salarios	6,000	6,000
Honorarios	5,899	6,779
Seguros	5,446	7,559
Mantenimiento, reparaciones y suministros	4,084	582
Servicios básicos	2,441	3,325
Jubilación patronal y desahucio	1,868	1,898
Promoción y publicidad	1,700	-
IVA que se carga al gasto	1,666	1,575
Beneficios sociales	2,095	2,094
Participación a trabajadores	-	5,210
Otros gastos	<u>17,722</u>	<u>12,884</u>
Total	<u>93,688</u>	<u>115,601</u>

Gastos por beneficios a los empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	6,000	6,000
Beneficios sociales	866	865
Aporte patronal y personal	729	729
Fondo de reserva	500	500
Participación a trabajadores	<u>-</u>	<u>5,210</u>
Total	<u>8,095</u>	<u>13,304</u>

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Naturaleza	Cuentas por pagar (Nota 7)	
		Diciembre 31,	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en U.S. dólares)	
Regina Scholem	Control	13,000	13,000
Tomas Ehrenfeld	Control	<u>602,805</u>	<u>693,571</u>
Total		<u>615,805</u>	<u>706,571</u>

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (03 de abril de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 09 de marzo del 2017 y serán presentados a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.