

# **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 (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 imposables 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 discontinuadas
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 amortización
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	28,832	121,448
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	18,657	-
Subtotal	<u>18,657</u>	-
Otras cuentas por cobrar		
Proyecto Alef Tower	2,004	6,824
Proyecto Bellavista	-	2,500
Proyecto Cardenas	-	560
Proyecto Cuarzo	5,536	-
Keylime SCC	287,969	-
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><u>2,872</u></u>	<u><u>3,538</u></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><u>1,099,139</u></u>	<u><u>1,361,795</u></u>
<b>CLASIFICACIÓN:</b>		
Terrenos	68,000	68,000
Terreno revalorizado	326,730	326,730
Edificios	348,391	446,255
Revalorización edificios instalaciones y adecuaciones	353,266 1,202	515,774 1,502
Maquinaria y herramienta	1,551	2,661
Muebles y enseres	<u>-</u>	<u>875</u>
Total propiedad, maquinaria y equipos netos	<u><u>1,099,139</u></u>	<u><u>1,361,795</u></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><u>1,099,139</u></u>	<u><u>1,361,795</u></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><u>713,945</u></u>	<u><u>795,753</u></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	<u>15,877</u>	<u>-</u>
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><u>6,493</u></u>	<u><u>(4,403)</u></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><u>76,856</u></u>	<u><u>123,607</u></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><u>2,050</u></u>	<u><u>8,168</u></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><u>5,404</u></u>	<u><u>183</u></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	-	8
Provisión del año	5,210	-
Pagos efectuados	<u>-</u>	<u>8</u>
Saldos al fin del año	<u><u>5</u></u>	<u><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><u>21,283</u></u>	<u><u>21,769</u></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><u>342,999</u></u>	<u><u>131,332</u></u>
Pasivos financieros :		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	<u><u>713,945</u></u>	<u><u>795,753</u></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><u>110,392</u></u>	<u><u>97,178</u></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><u>110,392</u></u>	<u><u>97,178</u></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><u>82</u></u>	<u><u>114</u></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	58,486	17,988
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>	<u>2014</u>
			(en U.S. dólares)	
<b>PASIVOS</b>				
<b>Otras cuentas por pagar</b>				
Relacionadas	Control	Local	213,310	300,316
<b>Otros pasivos no corrientes</b>				
Ehlfrenfeld 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.