MAFERGON S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Mafergon S.A

Guayaquil, 15 de Marzo de 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Mafergon S.A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Mafergon S.A al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*.

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

Otros asuntos

Los estados financieros de Mafergon S.A. correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros, con fecha 11 de abril de 2016.

Independencia

Somos independientes de Mafergon S.A de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Mafergon S.A es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

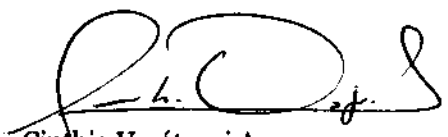
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Mafergon S.A
Guayaquil, 15 de marzo de 2017

- Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros:
SCVS-RNAE-1035



Cinthia Uzcátegui A.
Auditor Externo

MAFERGON S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	28.472	17.342
Cuentas por cobrar a clientes	7	57.364	41.711
Cuenta por cobrar compañías relacionadas	12	143.309	185.051
Otras cuentas por Cobrar		36.627	231
Impuestos por recuperar	11	35.560	120.976
Total activos corrientes		301.332	365.311
Activos no corrientes			
Propiedades, mobiliarios y equipos	9	776.392	829.317
Propiedades de inversión	10	317.898	317.898
Inversiones en asociadas	8	17.506	10.802
Total activos no corrientes		1.111.796	1.158.017
Total activos		1.413.128	1.523.328

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Elizabeth Lázaro Ruiz
Gerente General

CPA. Pamela Torres C.
Contadora

MAFERGON S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		8,775	256
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	1,059,124	1,431,010
Impuestos por pagar	11	14,846	14,270
Otras cuentas por pagar		232,011	10,000
Total pasivos corrientes		1,314,756	1,455,536
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	2,380	599
Total pasivos no corrientes		2,380	599
Total pasivos		1,317,136	1,456,135
Patrimonio			
Capital social	13	800	800
Reserva legal		400	400
Resultados acumulados		94,792	65,993
Total patrimonio		95,992	67,193
Total pasivos y patrimonio		1,413,128	1,523,328

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Elizabeth Lázaro Ruiz
Gerente General

CPA. Pamela Torres C.
Contadora

MAFERGON S.A

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Ingresos por Arriendo		212,242	138,291
Ingresos por Honorarios		9,035	4,549
Total Ingresos		221,277	142,840
Gastos administrativos y de ventas	14	(181,657)	(112,255)
Utilidad en venta de activo		-	19,830
Otros ingresos, netos		1,302	84
		(180,355)	(92,341)
Utilidad antes de impuesto a la renta		40,922	50,499
Impuesto a la renta	11	(12,123)	(11,784)
Utilidad neta y resultado integral del año		28,799	38,715

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Elizabeth Lázaro Ruiz
Gerente General

CPA. Pamela Torres C.
Contadora

MEFERGON S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

			Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva legal	Por aplicación inicial NIIF	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	800	400	14,776	11,183	27,159
Ajustes años anteriores	-	-	-	1,319	1,319
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	38,715	38,715
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	400	14,776	51,217	67,193
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	28,799	28,799
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	400	14,776	80,016	95,992

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Elizabeth Lazaro Ruiz
Gerente General

CPA. Pamela Torres C.
Contadora

MAFERGON S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto a la renta		40,922	50,499
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación de propiedades, mobiliarios y equipos	9	52,925	37,225
		93,847	87,724
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Incremento)		52,049	26,558
(Incremento) Disminución en otros activos		(127,157)	199,315
Incremento en cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		139,575	(23,078)
Disminución en otros pasivos		(140,480)	34,898
Disminución gastos acumulados		-	(100,612)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		17,834	224,805
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de acciones en asociadas		(6,704)	(10,000)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		(6,704)	(10,000)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de préstamos		-	(208,932)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		-	(208,932)
(Disminución neta) aumento neto del efectivo		11,130	5,873
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		17,342	11,469
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	28,472	17,342

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Sra. Elizabeth Lázaro Ruiz
Gerente General

CPA. Pamela Torres C.
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

Operaciones:

Mafergon S.A. (en adelante "la Compañía"), es una compañía anónima ecuatoriana constituida el 7 de noviembre del 2008, mediante resolución No. 08-6-DIC-0003832 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el registro mercantil del cantón bajo el número 24.345. Su principal actividad económica es el alquiler de bienes inmuebles.

Situación económica del país:

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas para el país.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones tales como: incremento en ventas del año 2016 en aproximadamente el 19% en relación al año 2015, originada principalmente por el alquiler de oficinas a compañías relacionadas, debido a la adquisición del inmueble realizado en el año 2015.

Aprobación de estados financieros: Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 15 de marzo de 2017 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los estados financieros de Mafergon S.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre del 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) exige el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Al 31 de diciembre del 2016, se han publicado las siguientes nuevas normas, así como enmiendas, mejoras e interpretaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) existentes, que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1de enero 2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero 2019

La Compañía se encuentra en proceso de análisis y evaluación de los posibles impactos que estas enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) antes descritas y las nuevas normas, podrían tener en los estados financieros, en el período de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye aquellos activos líquidos, el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos locales.

2.4 Activos y pasivos financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

a) Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los arrendamientos de bienes inmuebles, directamente a terceros, las mismas que han sido realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues no generan intereses y se recuperan hasta en 30 días) menos la provisión por deterioro, si esta fuese necesaria.

(ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados, principalmente por los arrendamientos de bienes inmuebles, que se registran a su valor nominal, no generan intereses ya que son exigibles hasta un plazo máximo de 1 año.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 60 días.

(ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a saldos comerciales pues son obligaciones de pago por compras de servicios y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son pagaderas hasta en 60 días.

(iii) Otras cuentas por pagar: Comprenden saldos no comerciales, principalmente por préstamos de accionistas los cuales no tienen fecha de vencimiento ni tasa de interés.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar que se presentan en el estado de situación financiera como menor valor de las cuentas por cobrar a clientes.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Impuestos por recuperar

Representan los impuestos pagados por la Compañía a la autoridad fiscal por impuesto al valor agregado en adquisiciones de bienes y servicios y retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado efectuadas por clientes. Estos impuestos serán compensados en futuras liquidaciones de estos impuestos o recuperados en reclamaciones presentadas a la administración tributaria.

2.6 Propiedades, mobiliario y equipos -

Las propiedades, mobiliarios y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades, mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en su vida útil y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los mobiliarios y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año.

Las vidas útiles estimadas de los mobiliarios y equipos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios e Instalaciones	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	3
Vehículo	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de los mobiliarios y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión son registradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente debidamente calificado, bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable en función de las técnicas de valoración utilizadas para su determinación. Durante el 2016 y 2015 no han existido transferencias entre el nivel 1, nivel 2 y nivel 3. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

2.8 Inversiones en asociadas

Corresponden a inversiones en acciones y se presentan al costo de adquisición, el mismo que no excede al valor patrimonial proporcional.

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, mobiliarios y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan en cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades, mobiliarios y equipos), debido a que, la Administración considera que este componente no es significativo en las operaciones de la empresa.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Se establece también el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.
Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han generado diferencias temporarias que ameriten un registro de impuesto diferido.

2.11 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Reservas Legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.13 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"-

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

2.14 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos ordinarios procedentes de arrendamientos de bienes inmuebles, son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de sus servicios al comprador y en consecuencia transfiere, los riesgos y beneficios inherentes al servicio entregado y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Propiedades, mobiliarios y equipos: Las propiedades, mobiliarios y equipos la determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año y su valor razonable es determinado por expertos independientes.

Propiedades de inversión: La determinación del valor razonable es determinado por expertos independientes.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía están expuestas a una variedad de riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgo de precio y riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez que son administrados a través de procesos formales, que permiten la identificación, medición, control y monitoreo de los riesgos. El objetivo de la Compañía es lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, minimizando los efectos adversos potenciales sobre la condición económica y financiera de la empresa.

La administración del riesgo es realizada bajo las políticas y procedimientos aprobados por la alta Gerencia. Las políticas de administración de riesgos de la empresa son diseñadas para identificar y analizar los mencionados riesgos, con el propósito de establecer límites y controles apropiados, así como para monitorear los riesgos y verificar el cumplimiento de los límites por medio de sistemas de información fiables y actualizados. Con el propósito de recoger los cambios en el mercado, los productos y las mejores prácticas, regularmente se revisan las políticas y sistemas de administración de riesgos para asegurar que éstos estén debidamente actualizados y cumpliendo su función.

A continuación se presenta los riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

a) Riesgos de mercado:

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta principalmente por los cambios en las tasas de interés que pudieran afectar los ingresos de la Compañía, el valor de los activos financieros que mantiene y los costos de mantenimiento y funcionamiento incurridos para la generación de sus ingresos. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

i) Riesgo de precios

El nivel de riesgo asociado al precio se mitiga de forma razonable puesto que son productos adquiridos a proveedores locales, sobre los cuales la Administración monitorea y evalúa de forma periódica el costo de adquisición más conveniente y optimo, de cada proveedor, con la finalidad de no incrementar sus costos de forma representativa, brindando un servicio con un precio que se alinee al mercado y cumpla con las disposiciones de organismos reguladores, sin que esto afecte su margen de contribución esperado.

ii) Riesgo de tasa de interés

El riesgo asociado a las tasas de interés está relacionado a los préstamos bancarios, el cual es mitigado por la Administración debido a que dichos convenios son realizados con instituciones bancarias locales, de sólida reputación en el mercado, con calificación AAA-

b) Riesgo de crédito:

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar a relacionadas. Con respecto a los depósitos en bancos, la compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito, porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras. La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad Financiera	**2016**	**2015**
Banco Bolivariano	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles en la página web de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

En la actualidad, el plazo de crédito es de aproximadamente entre 30 días, sin devengar intereses.

La Administración asume niveles de riesgo crediticio aceptables y considera que el riesgo de crédito se encuentra mitigado a través del establecimiento de políticas que propicien una adecuada selección y administración de los portafolios y servicios que mantiene con los clientes. Las políticas incluyen un análisis periódico de los saldos con sus clientes relacionados y no relacionados, en base a factores como antigüedad, nivel de cobranza y grado de riesgo; dicho análisis es ejecutado en conjunto con la alta Gerencia con la finalidad de evaluar la solvencia de sus clientes y la recuperación de su cartera.

c) Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez está asociado a la capacidad de la empresa para financiar los compromisos adquiridos con proveedores y accionistas. Para la correcta administración de su liquidez, la compañía considera indicadores internos y regulatorios.

4.2 Administración del riesgo de capital

El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes como la rentabilidad de la operación.

La Compañía posee efectivo y equivalente de efectivo para cubrir todos sus pasivos financieros, los cuales corresponden principalmente a saldos con proveedores locales y compañías relacionadas, por concepto compras de bienes y prestación de servicios.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2016	2015
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	28,472	17,342
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar a clientes	57,364	41,711
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	143,309	185,051
	200,673	226,762
Total activos financieros	**229,145**	**244,104**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores	8,775	256
Cuentas por pagar accionistas relacionadas	1,059,124	1,419,392
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	11,618
Total pasivos financieros	**1,067,899**	**1,431,266**

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de las cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y en relación a las cuentas por cobrar a relacionadas, estas no devengan intereses.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2016	2015
Efectivo en caja	120	120
Bancos Locales	28,352	17,222
	28,472	17,342

7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Composición:

	2016	2015
Clientes	57,364	41,711
	57,364	41,711

Corresponden a facturas por arriendos de bienes inmuebles con crédito de hasta 90 días plazo.

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

	2016		2015	
	Costo	%	Costo	%
Aracatuba S.A.	799	99.88%	799	99.88%
Inmobiliaria Ariconstru S.A.	3	38%	3	38%
Tayana S.A.	74	6%	64	6%
Inmobiliaria Alpi S.A.	392	49%	-	
Chica Perdida S.A.	1	0.13%	-	
Flatmersa S.A.	1	0.13%	-	
Bioalcivar S.A.	510	26%	-	
Centro de Traumatología Centrotrauma S.A.	799	99.88%	-	
Valsesia S.A.	1	0.13%	-	
	2,580		866	
Inver. Valor razonable (1)	14,926		9,936	
	17,506		10,802	

9. PROPIEDADES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS

Composición:

	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de transporte (vehículos)	Equipos de computación	Total
Al 1 de enero del 2015					
Costo	774,602	3,811	221,644	938	1,000,995
Depreciación acumulada	(48,409)	(786)	(84,919)	(339)	(134,453)
Valor en libros al 1 de enero del 2015	726,193	3,025	136,725	599	866,542
Movimientos 2015					
Depreciación	(7,172)	(441)	(29,257)	(355)	(37,225)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	719,021	2,584	107,468	244	829,317
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo	774,602	3,811	221,644	938	1,000,995
Depreciación acumulada	(55,581)	(1,227)	(114,176)	(694)	(171,678)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	719,021	2,584	107,468	244	829,317
Movimientos 2016					
Depreciación	(28,498)	(382)	(23,733)	(312)	(52,925)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	690,523	2,202	83,735	(68)	776,392
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	774,602	3,811	221,644	938	1,000,995
Depreciación acumulada	(84,079)	(1,609)	(137,909)	(1,006)	(224,603)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	690,523	2,202	83,735	(68)	776,392

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	2016	2015
Terrenos	160,000	160,000
Edificios e instalaciones	157,898	157,898
	317,898	317,898

11. IMPUESTOS

a) Impuestos por cobrar y pagar

Los impuestos por cobrar y pagar se componen de:

	2016	2015
Impuestos por recuperar		
Crédito tributario del impuesto al valor agregado	2,542	1,095
Crédito tributario del impuesto a la renta (1)	33,018	119,881
	35,560	120,976
Impuestos por pagar		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	129	90
IVA en Ventas	2,594	2,396
Impuesto a la Renta	12,123	11,784
	14,846	14,270

(1) Corresponde principalmente a saldo de retenciones que le efectuaron los clientes a la Compañía, originadas desde el año 2014, la Compañía tiene previsto utilizar dicho saldo en el pago de impuesto a la renta futuro.

b) Conciliación tributaria - contable-

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	2016	2015
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y el impuesto a la renta	40,922	50,499
Menos - Participación de los trabajadores	-	-
Pérdida antes del Impuesto a la renta	40,922	50,499
Mas		
Gastos no deducibles	14,184	3,065
(Útilidada gravable) Base imponible	55,106	53,564
	22%	22%
Impuesto a la renta causado a la tasa del 22% (1)	12,123	11,784
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	5,767	7,116
Impuesto a la renta mayor al anticipo determinado	12,123	11,784
Saldo del anticipo pendiente de pago	5,767	7,116
Crédito tributario años anteriores	(1,293)	(12,299)
Menos - retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(19,007)	(11,058)
Menos - retenciones por dividendos	(229)	-
Crédito tributario a favor de la Compañía	(8,406)	(11,573)

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía constituyó el impuesto a la renta causado, calculado a la tasa del 22% de acuerdo con la legislación vigente, como gasto de impuesto a la renta en el estado de resultados, respectivamente.

c) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años del 2013 al 2016 se encuentran abiertos a fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

d) Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

e) Tarifa del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

f) Anticipo de impuesto a la renta:

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

g) Otros asuntos – reformas tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a la Renta

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1 y 2 puntos porcentuales del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.

- Los pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos del IR y crédito tributario del IVA.

- Para efectos del cálculo del anticipo del IR correspondiente a los ejercicios 2017 a 2019, se excluirán de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

Modificaciones al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.

- No están sujetos al pago del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades u organismos del sector público.

- Se grava con tarifa de ICE de 15% los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y SMS prestados a sociedades.

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016", la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.

- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia

- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

Ley para evitar la Especulación de Tierras (Ley de Plusvalía)

- El 30 de diciembre del 2016, se expide la Ley de Plusvalía, misma que grava la ganancia extraordinaria en la enajenación de inmuebles, éste impuesto sobre el valor especulativo del suelo se aplicará a la segunda transferencia del bien, después de la expedición de esta ley.

- Esta norma establece un factor de ajuste el cual debe ser FA=(1+i)^n, para lo cual dentro del valor de adquisición se incluirán el valor anterior del bien, los gastos incurridos por mejoras, pagos de contribuciones especiales y costos de construcción del bien (para constructoras inmobiliarias). La tarifa del 75% gravará la ganancia extraordinaria siempre y cuando supere los veinticuatro (24) salarios básicos.

La Administración de la Compañía ha evaluado los efectos han tenido dichas reformas sin haber reflejado inconvenientes.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

Principales transacciones durante el período:

	2016	2015
Ingresos por Arriendos		
Angiotec S.A.	15,952	2,631
Ariconstru S.A.	1,246	-
Chicaperdida S.A.	950	235
Esculapio S.A.	67,109	13,647
Tayana S.A.	71,000	12,378
Valsesia S.A.	1,246	-
	157,503	28,892
Ingresos por Honorarios		
Aracatuba S.A.	-	1,880
Ariconstru S.A.	-	636
Chicaperdida S.A.	-	933
Esculapio S.A.	5,712	-
Tayana S.A.	3,808	-
Valsesia S.A.	655	777
	10,175	4,226
Otros Ingresos		
Aracatuba S.A.	656	-
	656	-
Gastos por Servicios		
Esculapio S.A.	87	385
Tayana S.A.	437	4,071
	524	4,455
Gastos por Honorarios		
Chicaperdida S.A.	1,099	4,761
Valsesia S.A.	53,012	47,915
	54,111	52,676

Cuenta por Cobrar compañías y partes relacionadas

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas:

Cuenta por Cobrar (1)	2016	2015
Valsesia S.A	97	-
Inmobiliaria Ariconstru S.A.	97,665	173,470
Chica Perdida S.A	74	73
Centro de Traumatología Centrotrauma S.A.	95	2,841
Tayana S.A.	44,976	8,427
Aracatuba S.A	402	240
Total cuenta por cobrar Relacionada y no Relacionada	143,309	185,051
Cuenta por Pagar corriente (2)		
Fideicomiso Adminvar001	1,059,124	1,235,136
Tayana S.A.	-	185,559
Valsesia S.A	-	8,325
Chica Perdida S.A	-	1,990
Total cuentas por pagar corriente	1,059,124	1,431,010
Cuenta por Pagar no corriente		
Aracatuba S.A.	599	599
Inmobiliaria Alpi S.A.	392	-
Valsesia S.A.	1	-
Tayana S.A.	74	-
Chica Perdida S.A.	1	-
Flatmersa S.A.	1	-
Inmobiliaria Ariconstru S.A.	3	-
Bioalcivar S.A.	510	-
Centro de Traumatología Centrotrauma S.A.	799	-
Total cuentas por pagar no corriente	2,380	599

(1) Las cuentas por cobrar comprende principalmente préstamos otorgados sin fechas de vencimiento y no generan interés.

(2) Las cuentas por pagar accionistas corresponden a dividendos pendientes de pago.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1.00 cada una.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los accionistas de Mafergon S.A son:

Nombre	Nacionalidad	Acciones %	Valor US$
Fideicomiso Adminvaro01	Ecuatoriana	99.87%	799
Alcivar Gonzaléz Eduardo	Ecuatoriana	0.13%	1
		100%	800

14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2016	Gastos administrativos y de ventas
Honorarios profesionales	50,844
Impuestos y contribuciones	7,177
Servicios Basicos	2,921
Seguros	3,326
Reparaciones y Mantenimiento	19,147
Alicuota de Condominio	29,686
Depreciaciones	52,925
Otros gastos	5,351
Gasto no deducible	10,280
	181,657

2015	**Gastos administrativos y de ventas**
Honorarios profesionales	53,936
Reparaciones y Mantenimiento	8,708
Impuestos y contribuciones	2,265
Seguros	5,026
Depreciaciones	37,225
Otros gastos	5,095
	112,255

15. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo descrito en la Nota 13, entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.