BIMATED S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015
conjuntamente con el Informe del Auditor Independiente

BIMATED S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015

CONTENIDO	PÁGINA
SECCIÓN I	
Informe del Auditor Independiente	3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	
Método directo	7
Método indirecto	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 16
SECCIÓN II	
Informe de la Revisión de las medidas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos	19

Abreviaturas:

NIIF para PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
US$	U.S. dólares

SECCIÓN I

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ING. FREDDY VERDEZOTO CORTEZ
PROFESIONAL INDEPENDIENTE

Registro: SCV-RNAE-920
Dirección: Psje. Victor
Emilio Estrada e/ García
Goyena y El Oro
Telefonos: (593 4) 5046453
(593 9) 83326815
Guayaquil - Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
Bimated S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan de Bimated S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Bimated S.A. S.A. al 31 de diciembre del 2016, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la Opinión

Efectué la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros". Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para la auditoría de los estados financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para la opinión.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean 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, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el supuesto de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en agregado, pueden prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantuve mi escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y desarrollé procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para mi opinión. El riesgo de no detectar errores significativos debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evalué lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluí sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, el supuesto de negocio en marcha, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy requerido a llamar la atención en el informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

- Evalué la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Me comunique con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifique durante la auditoría.

Verdezoto Cortez Freddy

Ing. Freddy Verdezoto Cortez
Registro Nacional de Auditores Externos
SCV-RNAE-920

Abril 28, 2017
Guayaquil, Ecuador

BIMATED S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Activos	Notas		2016	2015
Activos corrientes:				
Efectivo y bancos	7	US$	35,480	36,617
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8		174,337	101,239
Inventarios	9		1,600,791	1,547,513
Impuestos corrientes	11		8,868	-
Total activos corrientes			1,819,476	1,685,369
Total activos		US$	1,819,476	1,685,369
Pasivos y Patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar	10	US$	1,726,159	1,592,438
Impuestos corrientes	11		8,747	9,510
Total pasivos corrientes			1,734,906	1,601,948
Total pasivos			1,734,906	1,601,948
Patrimonio:	12			
Capital social			800	800
Reservas			83,125	20,193
Resultados acumulados			645	62,428
Total patrimonio			84,570	83,421
Total pasivos y patrimonio		US$	1,819,476	1,685,369

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Roberto Bitar Mahuad
Gerente General

C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

BIMATED S.A.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Notas		2016	2015
Ingresos:				
Venta de bienes inmuebles		US$	-	331,650
Gastos operacionales:				
Costo de bienes inmuebles			-	(182,354)
Mantenimiento y reparaciones			-	(24,580)
Honorarios profesionales			-	(18,165)
Suministros y materiales			-	(8,640)
Impuestos, contribuciones y otros			-	(7,105)
Otros gastos			-	(15,000)
Utilidad operacional			-	75,806
Ingresos financieros			9,392	3,299
Utilidad antes de impuesto a la renta			9,392	79,105
Impuesto a la renta	11		(8,747)	(16,677)
Utilida neta		US$	645	62,428

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Roberto Bitar Mahuad
Gerente General

C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

BIMATED S.A.

Estado de Cambios del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

			Reservas				
		Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Total	Resultados acumulados	Patrimonio, neto
Saldos al 31 de diciembre de 2014	US$	800	400	24,446	24,846	(4,653)	20,993
Compensación pérdidas		-	-	(4,653)	(4,653)	4,653	-
Utilidad neta		-	-	-	-	62,428	62,428
Saldos al 31 de diciembre de 2015		800	400	19,793	20,193	62,428	83,421
Apropiación de reserva		-	-	62,932	62,932	(62,428)	504
Utilidad neta		-	-	-	-	645	645
Saldos al 31 de diciembre de 2016	US$	800	400	82,725	83,125	645	84,570

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Roberto Bitar Mahuad
Gerente General

C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

BIMATED S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		2016	2015
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes	US$	-	331,650
Pagos a proveedores y otros		(53,278)	(126,901)
Impuesto a la renta		(18,378)	(7,406)
Intereses ganados		9,392	3,299
Efectivo (utilizado en) provisto de las actividades de operación		(62,264)	200,642
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Anticipos de clientes		617,725	
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		(73,098)	(55,255)
Efectivo provisto (utilizado en) las actividades de inversión		544,627	(55,255)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos a partes relacionadas		(483,500)	(150,385)
Efectivo (utilizado en) las actividades de financiamiento		(483,500)	(150,385)
(Disminución) neta de efectivo y bancos		(1,137)	(4,998)
Efectivo y bancos al inicio del año		36,617	41,615
Efectivo y bancos al final del año	US$	35,480	36,617

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Roberto Bitar Mahuad
Gerente General

C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

BIMATED S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		2016	2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO (UTILIZADO EN) PROVISTO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta	US$	645	62,428
Ajustes que no representan uso de efectivo:			
Impuesto a la renta		8,747	16,677
(Aumento) disminución en Activos:			
Inventario		(53,278)	128,943
Impuestos corrientes		(8,868)	-
Aumento (disminución) en Pasivos:			
Impuestos corrientes		(9,510)	(7,406)
Efectivo (utilizado en) provisto de las actividades de operación	US$	(62,264)	200,642

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Ing. Roberto Bitar Mahuad
Gerente General

C.P.A. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

BIMATED S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Bimated S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, el 22 de marzo del 2011. Su actividad principal es la administración, mantenimiento y construcción de todo tipo de edificios y construcciones.

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Compañía está obligada a prevenir, detectar oportunamente y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Así mismo la Compañía deberá informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones o transacciones económicas que superen el umbral establecido en la ley y las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en abril 24 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

2.2 ***Bases de medición*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

2.3 ***Moneda funcional*** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.4 ***Estimaciones y juicios contables significativos*** - La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.4.1 ***Juicios*** - En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

2.4.2 ***Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones*** - La Administración considera que no existen supuestos e incertidumbres de estimación que tengan un riesgo significativo que resulten en un ajuste material en el año que terminó el 31 de diciembre del 2016.

2.4.3 ***Medición de Valores Razonables*** - Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF para las PYMES los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

3.1 ***Efectivo y bancos*** - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

3.2 ***Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento*** - Se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.3 ***Cuentas por cobrar*** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3.4 ***Inventarios*** - Se clasifica como inventario a las oficinas y parqueos destinados para la venta, los cuales están ubicados en el Edificio Elite en la ciudadela Kennedy Norte.

3.5 ***Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles*** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.6 ***Cuentas por pagar 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.

3.7 ***Impuestos***

3.7.1 ***Impuesto corriente*** - Se basa en el mayor entre el impuesto a la renta causado y el monto del anticipo mínimo.

El impuesto a la renta causado se lo determina a través de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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 para cada período.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos.

3.8 ***Reconocimiento de ingresos*** - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la transferencia de dominio del activo, concordante con el principio contable del devengado.

3.9 ***Costos y gastos*** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.10 ***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.

4. NORMAS CONTABLES, NUEVAS Y REVISADAS, EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS

Las modificaciones realizadas a las NIIF para las PYMES son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2017, y no han sido aplicadas por la Compañía de manera anticipada en la preparación de estos estados financieros.

La Compañía no espera que las siguientes modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Permitir la opción de utilizar el modelo de la revaluación en las Propiedades, Planta y Equipos (Sección 17).
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición para el impuesto a las ganancias diferido (Sección 29).
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición de los activos para exploración y evaluación de recursos minerales (Sección 34).

5. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

5.1 ***Partidas por Cobrar*** - El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

5.2 ***Otros Pasivos Financieros*** - El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados en las otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal del negocio y de las actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración:

6.1 ***Riesgo de crédito*** - La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Antes de iniciar la relación comercial con cualquier cliente, la Compañía ha de requerirle oportunamente la documentación y habilitantes que permitan conocer su perfil y origen de sus fondos así como lo relativo a su situación económica, patrimonial y financiera.

Identificar adecuadamente el perfil de cliente, sea persona natural o jurídica, al momento de la vinculación y durante el transcurso de la relación comercial/contractual, permitirán tener conocimiento a profundidad del mismo, y en caso que éste presente actividades o condiciones que sean sensibles al lavado de activos o al financiamiento del terrorismo y otros delitos, se deberá reforzar el conocimiento del cliente y proceder oportunamente acorde a la ley, con el fin de minimizar el riesgo.

Si el cliente presenta mayores riesgos, los procedimientos de control deberán ser reforzados. Este procedimiento será realizado en el área comercial, bajo la responsabilidad del Jefe de área y supervisión del Oficial de Cumplimiento.

6.2 ***Riesgo de liquidez*** - Es gestionado por la Administración de forma oportuna, para este efecto la Compañía cuenta con inversiones a corto plazo que son utilizadas para suplir las necesidades de capital de trabajo.

Administración de Capital - La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y bancos; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

	2015	2014
Total pasivos	1.734.906	1.601.948
Menos efectivo y bancos	(35.480)	(36.617)
Deuda neta	1.699.426	1.565.331
Total patrimonio	84.570	83.421
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	20.09	18.76

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se conforman de la siguiente manera:

	2016	2015
Activos financieros:		
Efectivo y bancos, nota 7	35.480	36.617
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, nota 8	174.337	101.239
Total	209.817	137.856
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar	1.726.159	1.592.438

7. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2016, incluye saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales por US$35.480, los cuales no generan intereses.

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento están conformados por certificados de depósitos contratados con el Banco Bolivariano C.A. a 180 días plazo por US$174.337 (2015:

US$101.239). El Banco Bolivariano C.A. tiene una calificación de riesgo de AAA- certificada por calificadoras de riesgos autorizadas.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015, los inventarios corresponden a 63 parqueos y 27 oficinas ubicadas en el Edificio Elite en la ciudadela Kennedy Norte.

10. CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Partes relacionadas, nota 13	1.108.938	1.592.438
Otras	617.221	
Total	1.726.159	1.592.438

Partes relacionadas, corresponde a préstamos entregados por el Ing. Roberto Bitar Mahuad, destinados para el financiamiento de la construcción del Edificio Elite. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento específico y no generan intereses.

11. IMPUESTOS

11.1 ***Impuestos corrientes*** - Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	2016	2015
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario impuesto a la renta	8.868	
Pasivos por impuesto corriente:		
Impuesto a la renta	8.747	9.510

11.2 ***Situación fiscal*** - Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2013 al 2016, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

11.3 ***Impuesto a la renta reconocido en resultados*** - El R.O. No. 405 del 29 de diciembre del 2014 reformó la tarifa de impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2015, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementará al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa e indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

En base al párrafo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta aplicable para la Compañía es del 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o

equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2016	2015
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	9.392	79.105
Ingresos exentos		(3.300)
Utilidad gravable	9.392	75.805
Impuesto a la renta causado	2.066	16.677
Anticipo mínimo calculado	8.747	7.101
Impuesto a la renta cargado a resultados	8.747	16.677

11.4 ***Precios de Transferencia*** - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

12. PATRIMONIO

12.1 ***Capital social*** - El capital social consiste en 800 acciones con valor nominal unitario de US$1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	2016	2015
Acciones autorizadas	1.600	1.600
Acciones suscritas y pagadas	800	800

12.2 ***Reserva legal*** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.3 ***Reserva facultativa*** - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

13 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	2016	2015
Préstamos pagados:		
Ing. Roberto Bitar Mahuad	483.500	150.385

Los saldos por pagar con partes relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

	2016	2015
Cuentas por pagar:		
Ing. Roberto Bitar Mahuad	1.108.938	1.592.438

14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros (abril 24 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.