

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Invernal II S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador desde el año 1981. Su domicilio principal es en la Av. Palmeras y Orquídeas, Quito - Ecuador. Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra - venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Actualmente, la Compañía se dedica al arrendamiento de sus propiedades de inversión, principalmente a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, Inmobiliaria Invernal II S.A. no tiene empleados.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 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.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye depósitos en cuentas bancarias de instituciones financieras locales e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. La vida útil de edificios está entre 21 a 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.

2.6 Inversiones en acciones - La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si una inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas*. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

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

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

- 2.8 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

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

2.9.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

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

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

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.

2.12 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 haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

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

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

2.14 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos

financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.15 Activos financieros - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: otras cuentas por cobrar y otros activos financieros. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.15.2 Otras cuentas por cobrar y otros activos financieros - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.15.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.15.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

2.16 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros 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.

2.16.1 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.

2.16.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.16.3 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

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

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

2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2015 o posteriormente y no han tenido un efecto significativo.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones, por la aplicación de la NIIF 15.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación sus propiedades de inversión. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tengan un impacto material en los estados financieros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no se identificó indicios de deterioro que requieran una provisión.

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Efectivo y bancos	56	217
Inversiones temporales (1)	<u>101</u>	—
Total	<u>157</u>	<u>217</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a inversiones a corto plazo en el Fondo Fixed 90, administrado por Fideval S.A. - Administradora de Fondos y Fideicomisos, las cuales generan un rendimiento promedio anual promedio del 5.72%, estos valores son depositados en las cuentas corrientes de la Compañía al día siguiente de la solicitud de fondos.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Ver Nota 15.2)	160	108
Otras cuentas por cobrar	<u>35</u>	<u>35</u>
Total	<u>195</u>	<u>143</u>

Los movimientos de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son como sigue:

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos al comienzo del año	108	1,205
Incrementos	52	78
Transferencia de deuda de otras cuentas por cobrar (Hotelmashpi S.A.) a otros activos financieros (Grupo Futuro S.A. GRUFUSA) (Ver Nota 6)	—	(1,175)
Saldos al fin del año	<u>160</u>	<u>108</u>

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/15	31/12/14
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	3,829	4,428
Martha Tufiño	246	320
Juan Cordero	241	222
Compañías relacionadas (2)	341	—
Letras de cambio (3)	<u>200</u>	<u>—</u>
Total	<u>4,857</u>	<u>4,970</u>
<i>Clasificación:</i>		
Circulante	1,218	695
No circulante	<u>3,639</u>	<u>4,275</u>
Total	<u>4,857</u>	<u>4,970</u>

- (1) Constituye una cuenta por cobrar con pagos mensuales de capital e interés, por un convenio de compra y venta de activos a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA celebrado el 23 de diciembre del 2014, cuyo financiamiento se encuentra a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre del 2020. Dicho convenio se generó por la cesión de inversiones y aportes para futuras capitalizaciones entregadas que la Compañía mantenía con Hotelmashpi S.A., Hotel Casagangotena S.A. y Reserva Mashpi S.A., compensado con cuentas por pagar que la Compañía mantenía con Grupo Futuro S.A. GRUFUSA. Ver Nota 8.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a la compra de generadores y equipos para la instalación de un proyecto eléctrico; el cual, una vez concluido, será arrendado al HOTELMASHPI con opción de venta una vez finalizada la vigencia del contrato.
- (3) Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a letras de cambio emitidas por Logística Integral Grayhound S.A. por un valor de US\$100 y Consultora Southern Cross Capital Markets Sccmarkets S.A. por US\$100, las cuales no generan intereses y tienen un vencimiento hasta mayo del 2016.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	6,525	6,489
Depreciación acumulada	<u>(884)</u>	<u>(759)</u>
Total	<u>5,641</u>	<u>5,730</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	2,003	2,003
Edificios	3,552	3,645
Instalaciones	<u>86</u>	<u>82</u>
Total	<u>5,641</u>	<u>5,730</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos de comunicación</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2013	2,003	4,151	305	11	6,470
Adquisiciones	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>9</u>	<u>—</u>	<u>19</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2,003	4,161	314	11	6,489
Adquisiciones	<u>—</u>	<u>10</u>	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>36</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>2,003</u>	<u>4,171</u>	<u>340</u>	<u>11</u>	<u>6,525</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>					
Saldos al 31 de diciembre del 2013		(413)	(232)	(11)	(656)
Gasto por depreciación		(103)	(23)		(126)
Ajuste	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>—</u>	<u>23</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014		(516)	(232)	(11)	(759)
Gasto por depreciación	<u>—</u>	<u>(103)</u>	<u>(22)</u>	<u>—</u>	<u>(125)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>—</u>	<u>(619)</u>	<u>(254)</u>	<u>(11)</u>	<u>(884)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	<u>2,003</u>	<u>3,552</u>	<u>86</u>	<u>—</u>	<u>5,641</u>

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>
Terrenos	2,936
Edificios	<u>4,964</u>
Total	<u>7,900</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2015, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

7.1. Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2015, los valores de los edificios y terrenos de Metropolitan Touring C.A. y Tecniseguros S.A. de Quito y Guayaquil respectivamente, que ascienden a US\$5.5 millones, han sido pignorados para garantizar los préstamos de la propia Compañía y de Compañías relacionadas: Empresas: Turística Internacional C.A. - ETICA e Indefatigable S.A.. Los mencionados edificios respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas, tanto como deudor como codeudor.

Un detalle de garantías es como sigue:

<u>Banco</u>	Descripción de la <u>garantía</u>	Valor según	Valor según
		<u>avalúos</u>	<u>avalúos</u>
		<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Banco del Pacífico S.A.	Hipoteca	<u>12,873</u>	<u>8,800</u>

8. INVERSIONES EN ACCIONES

	Proporción de participación accionaria			
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	%			
Reserva Mashpi S.A. (1)	50.00	50.00	224	187
Inmobiliaria El Charco	20.00	20.00	6	6
Costa Carey Coscareysa				
Constructora S.A. (2)	20.00	-	<u>1</u>	—
Total			<u>231</u>	<u>193</u>

(1) Inmobiliaria Invernal ii S.A., no mantiene influencia significativa sobre estas compañías, por lo que dichas inversiones no se clasifican como asociadas y se miden bajo el método del costo.

- (2) Durante el año 2015, la Compañía aportó para la constitución de Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.; el referido aporte equivale a 500 acciones de US\$1 dólar cada una.

Los movimientos de las inversiones en acciones, son como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	193	4,048
Aportes para constitución Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	1	
Reclasificaciones a otros activos financieros		(125)
Baja (reconocimiento) del valor patrimonial proporcional en la asociada	37	(37)
Cesión a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA de inversiones en acciones y aportes para futuras capitalizaciones entregados a compañías asociadas (Ver Nota 6)	—	(3,693)
Saldos al fin del año	<u>231</u>	<u>193</u>

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y total (1)	<u>3,231</u>	<u>4,089</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	906	856
No corriente	<u>2,325</u>	<u>3,233</u>
Total	<u>3,231</u>	<u>4,089</u>

- (1) Corresponde a préstamos recibidos de un banco local garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía, con vencimientos entre diciembre 2017 hasta junio 2021 a una tasa de interés efectiva promedio anual del 9.47% para los dos años.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado - IVA	182	188
Crédito tributario de impuesto a la renta	—	<u>19</u>
Total	<u>182</u>	<u>207</u>

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	66	
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones		10
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>67</u>	<u>11</u>

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	780	175
Gastos no deducibles	<u>52</u>	<u>76</u>
Utilidad gravable	<u>832</u>	<u>251</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>183</u>	<u>55</u>
Anticipo calculado (2)	<u>63</u>	<u>64</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>183</u>	<u>64</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

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

En el año 2015, el impuesto causado por la Compañía excedió al valor de anticipo mínimo calculado, por tal motivo, para el referido período, la Compañía registró como impuesto a la renta del año el impuesto causado.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

10.3 Movimiento del crédito tributario (provisión) para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	19	
Provisión del año	(183)	(64)
Baja de retenciones de años anteriores	(19)	
Pagos efectuados	<u>117</u>	<u>83</u>
Saldos al fin del año	<u>(66)</u>	<u>19</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y el saldo inicial de impuesto a la renta.

10.4 Saldos del impuesto diferido - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Saldos al fin del año</u>
Año 2015			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>235</u>	<u>(6)</u>	<u>229</u>
Año 2014			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>242</u>	<u>(7)</u>	<u>235</u>

10.5 Aspectos tributarios

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público - Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

10.6 Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Gerencia de la Compañía identifica dichos riesgos, determina su magnitud, propone a la alta gerencia medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

11.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

11.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo es mínimo para la Compañía puesto que sus principales operaciones las realiza con relacionadas que gozan de solvencia.

11.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su gestión. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

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

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

11.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	157	217
Otras cuentas por cobrar (Ver Nota 5)	195	143
Otros activos financieros (Ver Nota 6)	<u>4,857</u>	<u>4,970</u>
Total	<u>5,209</u>	<u>5,330</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	6
Préstamos (Nota 9)	<u>3,231</u>	<u>4,089</u>
Total	<u>3,245</u>	<u>4,095</u>

11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 3,727,707 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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 Utilidades retenidas

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Superávit (déficit) acumulado	340	(251)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	948	948
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	365	365
Reserva por valuación	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>
Total	<u>4,003</u>	<u>3,412</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor 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.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital y por valuación podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Depreciaciones	125	126
Asesorías (Nota 15)	173	124
Mantenimientos	43	58
Impuestos	68	41
Honorarios profesionales	19	26
Seguros	9	10
Otros	<u>39</u>	<u>15</u>
Total	<u>476</u>	<u>400</u>

14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

14.1 La Compañía como arrendador

Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 2 y 3 años, con una opción de extenderlo por 5 años, a compañías relacionadas. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2015 y 2014, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversiones, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$1,133 y US\$989, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$245 y US\$235, respectivamente.

15. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

La Controladora de la Compañía es Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, establecida en Quito - Ecuador.

15.1 Transacciones con partes relacionadas:

	Compra de servicios		Venta de servicios	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Tecniseguros S.A.			560	441
Turística Internacional C.A. - ETICA			297	267
Metropolitan Touring C.A.			221	199
Estrategacorp S.A.	<u>173</u>	<u>124</u>	<u>42</u>	<u>38</u>
Total	<u>173</u>	<u>124</u>	<u>1,120</u>	<u>945</u>

15.2 Saldos con partes relacionadas - Los saldos que se encontraban pendientes con partes relacionadas es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Hotel Mashpi S.A.	54	50
Reserva Mashpi S.A.	62	44
Inmobiliaria el Charco	<u>44</u>	<u>14</u>
Total	<u>160</u>	<u>108</u>

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

15.3 Otros activos financieros por el convenio de compra y venta de activos otorgados a partes relacionadas - La Compañía mantiene una cuenta por cobrar por un convenio de compra venta de activos otorgados por US\$3.8 millones (US\$4.4 millones para el año 2014) a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre de 2020.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 22 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 22 del 2016 y serán presentados a los Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.