CAPACITEC CAPACITACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Capacitec	-	Capacitec Capacitación Técnica y Administrativa S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

CAPACITEC CAPACITACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	79.821,55	506.752,28
Deudores comerciales	7	-	30.000,00
Otras cuentas por cobrar	8	275,07	-
Activos por impuestos corrientes	9	41.437,32	34.645,30
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		121.533,94	571.397,58
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, planta y equipo	10	52.645,46	63.195,03
Propiedades de inversión	11	5.905.290,60	5.450.156,06
Activos por impuestos diferidos	12	10.231,85	130,77
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		5.968.167,91	5.513.481,86
TOTAL ACTIVOS		6.089.701,85	6.084.879,44

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2016	2015
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores	13	21.913,84	4.716,18
Otras cuentas por pagar	14	288,11	1.136,46
Obligaciones laborales	15	9.180,07	29.383,29
Pasivos por impuestos corrientes	16	41.091,03	51.066,27
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		72.473,05	86.302,20
PASIVOS NO CORRIENTES			
Beneficios laborales	17	1.201,56	1.010,04
Pasivos por impuestos diferidos	18	22.635,31	95.761,51
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		23.836,87	96.771,55
TOTAL PASIVOS		96.309,92	183.073,75
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	19	863.370,00	863.370,00
Aportes para futuras capitalizaciones	20	768.542,62	768.542,62
Reservas	21	90.866,09	79.050,50
Resultados acumulados	22	4.270.613,22	4.190.842,57
TOTAL PATRIMONIO		5.993.391,93	5.901.805,69
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		6.089.701,85	6.084.879,44

Ing. Marco Ramirez
Representante legal

C.P.A. Catalina Parra
Contadora general

CAPACITEC CAPACITACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2016	2015
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	23	376.000,00	394.750,00
Utilidad (pérdida) bruta		376.000,00	394.750,00
Gastos operativos	24	(346.735,00)	(242.719,36)
Utilidad (pérdida) operativo		29.265,00	152.030,64
Movimiento financiero	25	3.628,05	13.334,31
Otros ingresos y egresos	26	16.433,94	116,54
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		49.326,99	165.481,49
Impuesto a la renta	16	42.136,25	(47.172,63)
Utilidad (pérdida) neta del año		91.463,24	118.308,86
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Partidas que NO serán reclasificadas en el futuro:		123,00	(153,00)
Ganancias (pérdidas) actuariales	17	123,00	(153,00)
Otros resultados integrales netos		123,00	(153,00)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		91.586,24	118.155,86
Ganancias (pérdidas) por acción		0,11	0,14

Ing. Marco Ramírez
Representante legal

C.P.A. Catalina Parra
Contadora general

CAPACITEC CAPACITACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas patrimoniales	Otros resultados integrales	Resultados acumulados: Ganancias acumuladas	Resultados acumulados: Adopción de las NIIF por primera vez	Resultados acumulados: Reserva de capital	Resultados acumulados: Ganancia neta del periodo	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2015		863.370,00	847.742,62	78.504,40	-	1.126.069,55	2.797.633,85	144.068,41	5.461,00	5.862.849,83
Distribución de los resultados del año anterior				546,10		4.914,90			(5.461,00)	-
Incrementos (disminuciones) de aportes futuras capitalizaciones			(79.200,00)							(79.200,00)
Resultados netos del periodo que se informa									118.308,86	118.308,86
Otros resultados integrales netos del periodo que se informa					(153,00)					(153,00)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015		863.370,00	768.542,62	79.050,50	(153,00)	1.130.984,45	2.797.633,85	144.068,41	118.308,86	5.901.805,69
Distribución de los resultados del año anterior		-		11.815,59	153,00	106.187,27			(118.155,86)	-
Resultados netos del periodo que se informa									91.463,24	91.463,24
Otros resultados integrales netos del periodo que se informa					123,00					123,00
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016		863.370,00	768.542,62	90.866,09	123,00	1.237.171,72	2.797.633,85	144.068,41	91.616,24	5.993.391,93

Ing. Marco Ramirez
Representante legal

C.P.A. Catalina Parra
Contadora general

CAPACITEC CAPACITACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2016	**2015**
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	406.000,00	651.550,00
Efectivo recibido por intereses	3.780,12	13.416,79
Efectivo pagado a proveedores	(189.180,58)	(95.297,89)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(44.652,24)	(60.275,84)
Efectivo pagado por intereses	(152,07)	(82,48)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(57.858,29)	(49.396,50)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	16.433,94	116,54
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	134.370,88	460.030,62
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	(964,59)	(19.555,55)
Efectivo pagado en la compra de propiedades de inversión	(560.337,02)	0,00
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	(561.301,61)	(19.555,55)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado en el pago de aportes para futuras capitalizaciones	-	(79.200,00)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamient	-	(79.200,00)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(426.930,73)	361.275,07
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	506.752,28	145.477,21
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**79.821,55**	**506.752,28**

Ing. Marco Ramírez
Representante legal

C.P.A. Catalina Parra
Contadora general

CAPACITEC CAPACITACION TECNICA Y ADMINISTRATIVA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del: 2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	91.586,24	118.155,86
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	11.514,16	26.903,26
Depreciación de propiedades de inversión	58.263,30	65.571,36
Deterioro de propiedades de inversión	46.939,18	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(83.227,28)	(3.893,64)
Provisión para jubilación patronal	191,52	420,10
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	30.000,00	256.800,00
Otras cuentas por cobrar	(275,07)	20.106,97
Activos por impuestos corrientes	(6.792,02)	(3.402,00)
Acreedores comerciales	17.197,66	(16.232,54)
Otras cuentas por pagar	(848,35)	(3.372,42)
Obligaciones laborales	(20.203,22)	(6.098,10)
Pasivos por impuestos corrientes	(9.975,24)	5.071,77
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	134.370,88	460.030,62

Ing. Marco Ramírez
Representante legal

C.P.A. Catalina Parra
Contadora general

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación son parte de los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2017. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la calle Jorge Piedra OE5-90 y calle Machala ubicado en el sector norte de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 9 de diciembre del 2008 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Capacitec Capacitación Técnica y Administrativa S.A.

Con fecha 10 de diciembre del 2015 la Administración inscribió en el Registro Mercantil su última modificación a los estatutos de la Compañía con el propósito principal de cambiar su objeto social al mencionado en la Nota 1.2.

1.3 Objeto social.

A la fecha del periodo que se informa, el objeto social de la Compañía incluye principalmente las siguientes actividades:

a) Brindar servicios de asesoría corporativa especialmente en los campos técnicos, administrativos, económico, financiero, empresarial, a personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, y,

b) Importación y explotación, distribución, compra, venta, comercialización, intermediación y distribución de todo tipo de bienes, insumos e implementos que de alguna manera se relacione con el ejercicio de asesoría corporativa, tales como suministros, software, hardware, libros, textos y afines.

Durante los años 2016 y 2015, los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron principalmente de un contrato de arrendamiento de varios inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión. Este contrato no cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento financiero.

1.4 Resumen de transacciones significativas

Los ingresos ordinarios de la Compañía provienen principalmente de un contrato de arrendamiento firmado con la Universidad Tecnológica Indoamerica que cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento operativo. Este contrato devengó ingresos ordinarios durante el año 2016 por el valor de US$360,000.00 (2015: US$390,000.00) que representa el 95,7% (2015: 98,7%) de los ingresos ordinarios totales. La Administración informa que los ingresos ordinarios de la Compañía dependen de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento firmado con este cliente. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US$30,000.00 que corresponden a los valores pendientes de cobro a la Universidad Tecnológica Indoamérica que fueron recuperados íntegramente durante el primer trimestre del año 2016

1.5 Entorno económico

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana tenemos: i) la caída de precios en el mercado internacional del petróleo y otras materias primas derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países importadores de productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) las restricciones a las importaciones a través de la creación de un esquema de salvaguardas y derechos arancelarios para proteger la balanza comercial, iv) las pérdidas económicas significativas derivadas del terremoto ocurrido en la costa ecuatoriana en abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, vi) los retrasos en los pagos de las entidades del sector público a favor de sus proveedores de bienes y servicios del sector privado, y, vii) la escases de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se resumen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela 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 adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva)	1 de enero del 2016
NIIF-11	Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28	Aclara que las entidades de inversión se encuentran exentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de paraticipación	1 de enero del 2016
NIC-27	Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-41 y NIC-16	Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos)	1 de enero del 2016
NIC-38 y NIC-16	Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y equipos y .	1 de enero del 2016
NIC-1	Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas.	1 de enero del 2016
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

La Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos en la aplicación inicial de estas normas.

b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas:

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-16	Arrendamientos	1 de enero del 2019
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2018
CNIIF-22	Transacciones en monda extranjera con pagos anticipados	1 de enero del 2018

"NIIF-16: Arrendamientos"

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-17: Arrendamientos" y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes".

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de esta nueva norma tendrá impactos no significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Requerimientos para arrendatarios:

La "NIIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

"NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

a) **Etapa 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.

b) **Etapa 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

c) **Etapa 3:** Determinar el precio de la transacción.

d) **Etapa 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.

e) **Etapa 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma tendrá impactos no significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF-9: Instrumentos financieros

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" 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 para 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 esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) 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 pasivos financieros.

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. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

a) Son medidos al costo amortizado 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,

b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, 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 capital pendiente,

c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que 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 el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la "NIIF-9: Instrumentos financieros" 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: Instrumentos financieros", 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.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de esta nueva norma tendrá un impacto no significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

"CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados"

En diciembre del 2016 se emitió la CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados" que proporcionaron una aclaración sobre la fecha de la transacción y el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso.

La Administración de la Compañía prevé que no tendrá impactos en sus estados financieros durante la aplicación inicial de la interpretación "CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados" considerando que no realiza transacciones en moneda extranjera.

c) **Modificaciones a las NIIF publicadas:**

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-10	Procedimiento para el regsitro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIIF-2	Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
NIC-40	Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero del 2018
NIC-28	Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida
NIC-12	Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero del 2017
NIC-7	Información adicional a revelar	1 de enero del 2017
	Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016: Adopción de las NIIF por primera vez, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2017 y 1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía estima que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican como activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados derivados del contrato de arrendamiento de inmuebles mencionado en la Nota 1.4. El período promedio de cobro de las cuotas de arrendamiento es inferior a 30 días plazo.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

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

f) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

(ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por otras cuentas por pagar menores

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 acordados.

2.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.9 Activos fijos

a) Medición inicial

Los activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se devengan. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Tasas
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	10%

La Administración estimó que el valor residual de los activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos. Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las partidas de propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las edificaciones incluidas en el rubro propiedades de inversión fueron depreciadas considerando tasa de depreciación que oscilan entre el 2% y 10% anual. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados 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 ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.12 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan. La legislación laboral ecuatoriana vigente establece los siguientes beneficios laborales a corto plazo:

Participación laboral: Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. Este beneficio será distribuido y pagado de la siguiente manera:

i) El 10% de las utilidades líquidas generadas por los empleadores se asignarán proporcionalmente entre todos los empleados y ex empleados que hayan trabajado durante el periodo que se informa.

ii) El 5% de las utilidades líquidas generadas por los empleadores se asignarán proporcionalmente entre las cargas familiares (principalmente cónyuge e hijos menores de edad) de los empleados y ex empleados que hayan trabajado durante el periodo que se informa.

iii) El monto total asignado a cada empleado y ex empleado no podrá superar los 24 Salarios Básicos Unificados – SBU (2016: US$8,874.00 por empleado). Este beneficio laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.

iv) Cualquier valor que exceda el límite mencionado en el párrafo anterior deberá entregarse al Régimen de Prestaciones Solidarias de la Seguridad Social administrado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS. Estos valores deberán pagarse hasta el 30 de abril de cada año.

La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados y otros resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibiría este beneficio.

Vacaciones: Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.

Otros beneficios a corto plazo: La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.

2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

   Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

   Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 4.14% anual (2015: tasa del 4.36% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, negociados en los Estados Unidos de Norteamérica. La moneda, el plazo y los términos de los bonos corporativos de alta calidad son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.13 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2016 y 2015, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2016 y 2015, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

2.14 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles

- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.15 Contratos de arrendamiento

Los contratos de 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. El contrato de arrendamiento mantenido por la Compañía fue clasificado como operativo. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.16 Provisiones

La Administración de la Compañía reconoce una provisión 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 puede estimarse de forma fiable.

Provisión para el pago de mantenimiento de inmuebles

La Compañía registra una provisión para cubrir pagos relacionados con el mantenimiento de inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión. Este valor fue determinado con base en proyecciones y proformas elaboradas por proveedores de la Administración de la Compañía. La provisión reconocida fue registrada con cargo a los resultados del año y las reversiones de esta provisión se acreditan a otros ingresos.

2.17 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes del contrato de comodato firmado por la Compañía son reconocidos mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Los términos y condiciones del contrato de comodato se resumen en la Nota 1.4.

2.18 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

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

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

2.19 Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones son reconocidos cuando la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió efectuar el aporte o cuando la esencia del instrumento financiero evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los aportes para futuras capitalizaciones se reconocen al valor razonable de los activos recibidos y son dados de baja cuando: i) son devueltos por decisión mayoritaria de la Junta General de Accionistas, o, ii) cuando se inscribe en el Registro Mercantil la culminación del incremento del capital social de la Compañía.

2.20 Otros resultados integrales

El estado de resultados y otros resultados integrales incluye partidas de ingreso o gasto que no son reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Estas partidas de ingreso o gasto son reconocidas en otro resultado integral agrupadas como "partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados" y "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados". Las partidas de ingreso o gasto reconocidos en otro resultado integral se acumulan en cuentas patrimoniales del otro resultado integral.

Ganancias y/o pérdidas actuariales:

Los estados financieros adjuntos reportan ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de beneficios laborales post- empleo agrupadas como "partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados" (ver comentarios adicionales en la Nota 2.13). Las ganancias y/o pérdidas actuariales se acumulan anualmente en la cuenta patrimonial otro resultado integral. Al inicio de cada periodo contable, la cuenta patrimonial otro resultado integral se transfiere anualmente a la cuenta patrimonial resultados acumulados.

2.21 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.22 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.23 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

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:

a) Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión:

Como se describe en la Notas 2.9 y 2.10, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos y propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación y amortización de estos activos.

b) Deterioro de activos financieros y otros activos:

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.11.

c) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.12.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por 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. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Activos financieros corrientes:		
Efectivo y equivalentes	79.821,55	506.752,28
Deudores comerciales	-	30.000,00
Total activos financieros	79.821,55	536.752,28
Pasivos financieros corrientes:		
Acreedores comerciales	21.913,84	4.716,18
Total pasivos financieros	21.913,84	4.716,18
Posición neta positiva de instrumentos financieros	57.907,71	532.036,10

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4. Las facturas emitidas con base en este contrato son recuperadas en plazos inferiores a 30 días. La situación financiera de la Universidad Tecnológica Indoamérica es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos financieros superiores a los activos financieros por el valor de US$57,907.71 (2015: US$532,036.10). Los resultados de los años 2016 y 2015, así como la compra y venta de propiedades de inversión ocurrida durante el año 2016, contribuyeron significativamente para mantener esta posición financiera y cumplir oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

La Administración de la Compañía informa que no espera tener problemas de liquidez durante el año 2017.

Los excedentes de liquidez fueron invertidos a corto plazo en entidades del sistema financiero ecuatoriano en condiciones similares a las del resto del mercado financiero ecuatoriano, que ente otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2015 representan el 98.4% del activo total. El restante 1.6% de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

- Obligaciones laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.12), y,

- Pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, obligaciones laborales corrientes, pasivos por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar (obligaciones tributarias no vencidas y otras cuentas por pagar) que no devengan costos financieros.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación, un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Bancos locales		36.821,91	425.418,70
Inversiones a corto plazo	(1)	42.999,64	81.333,58
Total efectivo y equivalentes de efectivo		79.821,55	506.752,28

(1) Corresponde a inversiones efectuadas en Diners que devengan intereses a una tasa del 3,55% anual y tienen vencimiento en febrero del 2017. Estas inversiones fueron recuperadas íntegramente en la fecha de su vencimiento.

7. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US$30,000.00 que corresponden a valores pendientes de cobro a la Universidad tecnológico Indoamérica provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4

Detalle de los deudores comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2015, los saldos por cobrar a deudores comerciales corresponden a 1 cuota de arrendamiento con vencimiento inferior a 30 días.

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Administración de la Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrables los valores pendientes de cobro tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas

b) Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.

c) Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, doce meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

Las pérdidas por deterioro de deudores comerciales correspondientes al periodo que se informa fueron determinadas de la siguiente manera:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado c) son provisionados íntegramente cuando tienen un vencimiento de 24 meses
- Los saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, independientemente del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

En ningún caso la Compañía considera saldos de dudoso cobro:

- Los valores adeudados por entes públicos
- Los valores avalados por entes públicos,
- Los garantizados con hipotecas, prendas, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizada, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga, y
- Los adeudados por empresas del Grupo.

Movimiento de la provisión por deterioro acumulado de deudores comerciales:

Durante los años 2016 y 2015, la Administración de la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran otras cuentas por cobrar por el valor de US$275.07 que corresponden al crédito tributario de IVA proveniente de las compras de bienes y servicios efectuadas por la Compañía durante el desarrollo normal de sus operaciones.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Retenciones en la fuente	41.437,32	29.077,42
Anticipos del impuesto a la renta	-	5.567,88
Total activos por impuestos corrientes	41.437,32	34.645,30

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Saldo inicial	34.645,30	31.243,30
Incrementos de:		
Retenciones en la fuente	41.437,30	34.645,30
Subtotal	76.082,60	65.888,60
Disminuciones por:		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(34.645,28)	(31.243,30)
Total activos por impuestos corrientes	41.437,32	34.645,30

10. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Muebles y enseres	16.214,51	15.985,01
Equipo de oficina	3.570,54	3.570,54
Equipo de computación	735,09	-
Vehículos y equipos de transporte	162.190,19	162.190,19
Subtotal	182.710,33	181.745,74
(-) Depreciacion acumulada	(130.064,87)	(118.550,71)
Total propiedades, planta y equipo:	52.645,46	63.195,03

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Saldo inicial	63.195,03	70.542,74
Adiciones	964,59	19.555,55
Depreciación anual	-11.514,16	-26.903,26
Saldo final	52.645,46	63.195,03

11. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Terrenos	4.371.350,20	3.173.578,80
Edificios, oficinas y locales comerciales	1.701.722,67	2.555.743,21
Subtotal	6.073.072,87	5.729.322,01
(-) Depreciacion acumulada	(135.168,31)	(279.165,95)
Total propiedades de inversión:	5.905.290,60	5.450.156,06

Movimientos de las propiedades de inversión:

Los movimientos de las propiedades de inversión durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Saldo inicial		5.450.156,06	5.515.727,42
Adiciones	(1)	2.677.965,96	-
Bajas por venta	(2)	-2.117.628,94	-
Depreciación del año		-58.263,30	-65.571,36
Deterioro del año	(3)	-32.613,96	-
Bajas por deterioro	(4)	-14.325,22	-
Saldo final		5.905.290,60	5.450.156,06

Durante el año 2016, la Compañía reconoció las siguientes transacciones significativas:

(1) Adquirió inmuebles por el valor de US$2,677,965.96 (terrenos por US$2,312,931.40 y edificaciones por US$365,034.56) principalmente con los recursos provenientes de la venta de inmuebles mencionado en el párrafo siguiente.

(2) Vendió inmuebles por el valor de US$2,117,628.94. Los activos vendidos que fueron dados de baja correspondieron a terrenos por el valor de US$1,115,160.00 y edificios por un valor neto en libros de US$1,002,468.94

(3) Reconoció pérdidas por deterioro por el valor de US$32,613.96 que corresponden a un inmueble ubicado en Patate, provincia de Tungurahua, afectado por el terremoto del 16 de abril del 2016.

(4) Baja edificaciones por un valor neto en libros de US$14,325.16 de un inmueble ubicado en la ciudad de Quito afectado por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016.

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos de US$10,231.85 (2015: US$130.77) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2016 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas	2016			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Deterioro de propiedades de inversión	-	19.248,96	-	19.248,96
Beneficios laborales no corrientes	594,43	84,02	-	678,45
Beneficios laborales no corrientes	-	21.000,00	-	21.000,00
Total diferencias temporarias activas	594,43	40.332,98	-	40.927,41
Activos por impuestos diferidos determinados	130,77	10.083,25	-	10.214,02
Ajuste por cambio de tasa				17,83
Total activos por impuestos diferidos	130,77			10.231,85
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,0%			25,0%

Los movimientos del año 2015 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas	2015			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Deterioro de deudores comerciales	1.209,69	-	(1.209,69)	-
Beneficios laborales no corrientes	422,23	172,20	-	594,43
Total diferencias temporarias activas	1.631,92	172,20	(1.209,69)	594,43
Activos por impuestos diferidos determinados	359,02	37,88	(266,13)	130,77
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,0%			22,0%

Las proyecciones financieras elaborados por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

13. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Proveedores no relacionados locales	913,84	4.716,18
Por facturar proveedores no relacionados locales	21.000,00	-
Total acreedores comerciales	21.913,84	4.716,18

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran otras cuentas por pagar de US$288.10 (2015: US$1,136.46) que corresponden a obligaciones tributarias no vencidas que se esperan liquidar durante el primer trimestre del siguiente año.

15. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

Composición	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Seguridad social	453,60	207,67
Participación laboral	8.726,47	29.175,62
Total obligaciones laborales	9.180,07	29.383,29

Al 31 de diciembre del 2016, la Administración de la Compañía informa que tiene 1 empleado en relación de dependencia

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

Movimiento:		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Saldo inicial		29.383,29	35.481,39
Incrementos por:			
Remuneraciones al personal		15.722,55	25.002,12
Participación laboral	(1)	8.726,47	29.175,62
Subtotal		53.832,31	89.659,13
Disminuciones por:			
Pagos de nómina del año		(15.476,62)	(51.986,21)
Pago de participación laboral		(29.175,62)	(8.289,63)
Total obligaciones laborales		9.180,07	29.383,29

(1) Corresponde a la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2016 y 2015 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.12.

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013 a 2016 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Administración de la Compañía informa que no tiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US$41,091.03 (2015: US$51,066.27) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2016 y 2015 se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Saldo inicial	51.066,27	45.994,50
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	41.091,03	51.066,27
Subtotal	92.157,30	97.060,77
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(34.645,28)	(31.243,30)
Pagos efectuados en el año	(16.420,99)	(14.751,20)
Total pasivos por impuestos corrientes	41.091,03	51.066,27

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2016 y 2015:

Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Utilidad antes del impuesto a la renta	58.176,46	194.504,11
(-) Participación laboral	(8.726,47)	(29.175,62)
Diferencias temporarias:		
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas	40.332,98	172,20
(+) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas	27.866,44	18.735,86
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	46.714,70	20.028,52
Base imponible	164.364,11	204.265,07
Impuesto a la renta corriente	41.091,03	51.066,27
Impuesto a la renta mínimo	37.963,00	36.811,17
Pasivo por impuesto corriente	41.091,03	51.066,27
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	70,6%	26,3%

f) Conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año

A continuación se muestra una conciliación entre el pasivo por impuestos corrientes y el impuesto a la renta del año:

Conciliación:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Impuesto a la renta corriente	41.091,03	51.066,27
Activos por impuestos diferidos - variación (Ver Nota 14)	(10.083,25)	228,25
Activos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	(17,83)	-
Pasivos por impuestos diferidos - variación (Ver Nota 14)	(75.842,44)	(4.121,89)
Pasivos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 14)	2.716,24	-
Impuesto a la renta del año	(42.136,25)	47.172,63

g) Estudio de precios de transferencia

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US$3,000,000.00.
b) Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US$15,000,000.00.
c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2016 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. En consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

h) Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecen nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales
- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúen con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas
- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o 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 del impuesto a la renta aplicable será del 25%.

- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la formula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

17. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de los beneficios laborales no corrientes:

Composición de saldos	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Jubilación Patronal	678,45	594,43
Desahucio	523,11	415,61
Total beneficios laborales no corrinetes	1.201,56	1.010,04

Movimiento de los beneficios laborales no corrientes:

Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes durante los años 2016 y 2015 se detallan a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Jubilación Patronal:			
Saldo inicial		594,43	422,23
Costos de los servicios del año		163,00	133,50
Costos financieros		37,02	27,60
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1)	(116,00)	11,00
Saldo final		678,45	594,33
Desahucio:			
Saldo inicial		415,61	167,71
Costos de los servicios del año		90,00	87,00
Costos financieros		24,50	19,00
Pérdidas (ganancias) Actuariales	(1)	(7,00)	142,00
Saldo final		523,11	415,71
Total beneficios laborales no corrinetes		1.201,56	1.010,04

(1) Valores reconocidos en otro resultado integral

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios.

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía aplicó por primera vez la modificación a la "NIC-19: Beneficios a los empleados" incluida en las Mejoras anuales de las NIIF correspondientes al ciclo 2012 – 2014 (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 2.3) que establece la manera de determinar

la tasa de descuento que debe utilizarse para estimar el valor de las provisiones de los beneficios laborales post-empleo. La tasa de descuento fue determinada utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo que se informa, correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Esta modificación señala que el mercado al que hace referencia esta norma será establecido con base en la moneda funcional en lugar del mercado de cada país. Cuando no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Con estos antecedentes, informamos que la Administración de la Compañía determina anualmente el valor de la jubilación patronal y desahucio con base en cálculos actuariales practicados por un profesional independiente (calificado por la Superintendencia de Compañías) utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Las tasas de descuento utilizadas para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fueron las siguientes:

Fecha de corte:	tasa de descuento
Al 31 de diciembre del 2016	4.14%
Al 31 de diciembre del 2015	4.36%
Al 1 de enero del 2015	4.15%

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

Análisis de sensibilidad:

A continuación se muestran los cambios que podrían existir en las provisiones para jubilación patronal y desahucio reconocidas al 31 de diciembre del 2016 por cambios en las siguientes variables actuariales:

Cambios en las variables actuariales	Jubilación patronal	Desahucio
Aumento en la tasa de descuento en 0.5%	(81,00)	(62,00)
Disminución en la tasa de descuento en 0.5%	93,00	72,00
Aumento en la tasa de incremento salarial en 0.5%	47,00	36,00
Disminución en la tasa de incremento salarial en 0.5%	(44,00)	(34,00)
Aumento en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	(20,00)	(15,00)
Disminución en la tasa de mortalidad en mas de 1 año	19,00	15,00

18. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos de US$22,635.31 (2015: US$95,761.51) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2016 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2016			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidos a valor razonable en la fecha de transición a las NIIF	435.279,43	-	(344.738,35)	90.541,08
Total diferencias temporarias pasivas	435.279,43	-	(344.738,35)	90.541,08
Pasivos por impuestos diferidos determinados	95.761,51	-	(75.842,44)	19.919,07
Ajuste por cambio de tasa				2.716,24
Total pasivos por impuestos diferidos				22.635,31
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,0%			25,0%

Los movimientos del año 2015 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2015			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidos a valor razonable en la fecha de transición a las NIIF	454.015,29	-	(18.735,86)	435.279,43
Total diferencias temporarias pasivas	454.015,29	-	(18.735,86)	435.279,43
Pasivos por impuestos diferidos determinados	99.883,40	-	(4.121,89)	95.761,51
Tasa promedio de impuesto a la renta	22,0%			22,0%

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US$863,370.00 que se encuentra dividido en 863.370 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US$1.00 cada una.

20. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados financieros de la Compañía muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US$768,542.62 que fue aprobado mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 28 de diciembre del 2014. La Administración de la Compañía estima que estos valores serán capitalizados en los próximos 5 años

21. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros de la Compañía muestran reservas patrimoniales por el valor de US$90,866.09 (2015: US$79,050.50) que corresponden a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.21.

22. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Utilidades acumulados		1.237.324,72	1.130.984,45
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	2.797.633,85	2.797.633,85
Reserva de capital	(1)	144.068,41	144.068,41
Utilidades del año		91.586,24	118.155,86
Total resultados acumulados		4.270.613,22	4.190.842,57

(1) Ver comentarios adicionales en la 2.22

Durante los años 2016 y 2015 la Junta General de Accionistas decidió no repartir dividendos. De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

23. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros de la Compañía muestran ingresos ordinarios por el valor de US$376,000.00 (2015: US$394,750.00) que corresponden principalmente a ingresos por arrendamiento de inmuebles a la Universidad Tecnológica Indoamérica. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

24. GASTOS DE OPERACION

A continuación un resumen de la composición de los gastos de operación, establecido con base en la naturaleza del gasto:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2016	2015
Remuneraciones al personal	(1)	24.763,54	54.444,84
Honorarios profesionales		22.510,04	8.241,66
Combustibles y lubricantes		183,00	470,00
Gastos de viaje		24.473,20	880,85
Arrendamientos operativos		800,00	-
Suministros y materiales		154,50	1.505,01
Mantenimiento y reparación		9.596,41	21.815,81
Seguros y reaseguros		5.725,83	6.104,47
Impuestos, contribuciones y otros		107.207,86	12.451,65
IVA cargado al gasto		-	1.890,27
Servicios públicos		484,28	197,61
Depreciación de activos		69.777,46	92.474,62
Deterioro de activos		46.939,18	-
Otros menores		34.119,70	42.242,57
Total gastos administrativos		346.735,00	242.719,36

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2016 y 2015 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.12.

25. MOVIMIENTO FINANCIERO

A continuación un resumen de los movimientos financieros:

Movimiento financiero:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Ingresos financieros:	3.780,12	13.416,79
Gastos financieros	(152,07)	(82,48)
Total ingresos financieros	3.628,05	13.334,31

26. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2016, los estados financieros de la Compañía muestran otros ingresos netos por el valor de US$16,433.94 (2015: US$116.54) que corresponden a otros ingresos individualmente no significativos

27. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2016 y 2015, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transaciones efectuadas con partes relacion	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
De gastos	15.830,05	25.250,02
Total transacciones con relacionadas	15.830,05	25.250,02

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de egresos:

Resumen de transaciones de egresos:	Al 31 de diciembre del	
	2016	2015
Remuneraciones al personal clave	15.830,05	25.250,02
Total operaciones activas	15.830,05	25.250,02

A continuación un resumen de los saldos pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no tiene saldos pendientes de cobro y/o pago con partes relacionadas

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2016 y 2015 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

28. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de marzo del 2017 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Ing. Marco Ramirez
Representante legal

C.P.A. Catalina Parra
Contadora general

* * *