

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Directores de
INMOBILIARIA MADRESELVA S.A. CÍA. LTDA.

Referencia: informe de estados financieros

**INMOBILIARIA MADRESELVA
CÍA. LTDA.**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 con
Opinión de Auditores Externos Independientes

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Unión Europea, emitidos por la Comisión de Valores para proteger la integridad de los estados financieros de acuerdo con las leyes, reglamentos, normas de la Unión Europea y otras.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Unión Europea, emitidos por la Comisión de Valores para proteger la integridad de los estados financieros de acuerdo con las leyes, reglamentos, normas de la Unión Europea y otras.

El auditor independiente la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría y de la opinión de auditoría, expresada en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Unión Europea, emitidos por la Comisión de Valores para proteger la integridad de los estados financieros de acuerdo con las leyes, reglamentos, normas de la Unión Europea y otras. Al obtener esta evidencia de auditoría, el auditor independiente la evidencia de auditoría suficiente para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía a fin de dar una opinión independiente de auditoría. La evidencia de auditoría suficiente para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía a fin de dar una opinión independiente de auditoría. La evidencia de auditoría suficiente para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía a fin de dar una opinión independiente de auditoría.

El auditor independiente la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para expresar una opinión sobre los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Unión Europea, emitidos por la Comisión de Valores para proteger la integridad de los estados financieros de acuerdo con las leyes, reglamentos, normas de la Unión Europea y otras.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron auditados por otros auditores quienes emitieron un informe sin salvedades con fecha 19 de marzo del 2015.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Integraauditores Cia Ltda.

INTEGRAUDITORES CIA. LTDA.

Quito, Marzo 07 del 2016

Registro No. 900

Cristina Carrera

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	4	108.627	7.534
Otras cuentas por cobrar	5	41.085	40.068
Activos por impuestos corrientes	8	68.256	84.758
Total activos corrientes		<u>217.968</u>	<u>132.360</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inversiones en asociadas		1	1
Propiedades y equipos	6	15.046.001	15.071.528
Impuestos diferidos	8	140.105	142.127
Otros activos financieros	7	151.438	136.333
Total activos no corrientes		<u>15.337.545</u>	<u>15.349.989</u>
TOTAL		<u>15.555.513</u>	<u>15.482.349</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales		-	990
Pasivos por impuestos corrientes	8	18.329	537
Total pasivos corrientes		<u>18.329</u>	<u>1.527</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros	9	147.471	224.234
Total pasivos no corrientes		<u>147.471</u>	<u>224.234</u>
PATRIMONIO	11		
Capital social		2.480	2.480
Reservas		2.391.087	2.301.286
Utilidades retenidas		12.996.146	12.952.822
Total patrimonio		<u>15.389.713</u>	<u>15.256.588</u>
TOTAL		<u>15.555.513</u>	<u>15.482.349</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos	12	418.463	411.464
Gastos de administración y ventas	13	(224.348)	(226.391)
UTILIDAD OPERACIONAL		194.115	185.073
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos		2.439	1.035
Gastos financieros		(9.502)	(12)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		187.052	186.096
Menos impuesto a la renta:	8		
Corriente		51.629	94.273
Diferido		2.298	2.022
		53.927	96.295
UTILIDAD DEL AÑO		133.125	89.801

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>Capital Pagado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Voluntaria</u>	<u>Reserva del Capital</u>	<u>Resultados Acumulados Provenientes de NIIFs</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013		2.480	6.184	405.835	1.811.838	12.863.021	77.429	15.166.787
Transferencia Unidad neta				77.429			(77.429)	-
							89.801	89.801
Saldos al 31 de diciembre del 2014	10	2.480	6.184	483.264	1.811.838	12.863.021	89.801	15.256.588
Transferencia Unidad neta				89.801			(89.801)	-
							133.125	133.125
Saldos al 31 de diciembre del 2015	10	2.480	6.184	573.065	1.811.838	12.863.021	133.125	15.389.713

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	403.358	423.064
Pagado a proveedores y empleados	(225.502)	(422.361)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>177.856</u>	<u>1.243</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de otros pasivos financieros y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(76.763)</u>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	101.093	1.243
Saldos al comienzo del año	7.534	6.290
Saldos al final del año	<u>108.627</u>	<u>7.534</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA.

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

(Expresados en U.S. dólares)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA MADRESELVA CIA. LTDA. es una Compañía Limitada, constituida el 18 de febrero de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 28 de abril del 1987, con una duración de 50 años.

El objeto social de la Compañía es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles, podrá hacer construir a terceros en sus predios, para el cumplimiento de estos objetivos u otras intimamente ligados antecedentes o consecuentes.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con 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 propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil</u> (en años)
Edificios	31 a 48

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6 Inversiones en subsidiarias y asociadas - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No-Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

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

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

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

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

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

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían 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.

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

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

2.9 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

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

2.10.1 Prestación de servicios - Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

2.10.2 Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses de un activo financiero se reconocen cuando sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés simple aplicable.

- 2.11 Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

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

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

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

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

2.14 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados" y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.14.1 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

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

2.14.2 Deterioro de valor de Activos Financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

2.14.3 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

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

2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

2.15.2 Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u "otros pasivos financieros".

2.15.3 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés simple.

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

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

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

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

3.2 Estimación de vidas útiles de Planta y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Bancos	108.427	7.334
Caja chica	200	200
Total	108.627	7.534

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Anticipo proveedores	39.000	40.068
Compañías relacionadas:		
Universidad Internacional SEK	2.085	-
Total	41.085	40.068

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Costo:		
Terrenos	7.697.300	7.697.300
Edificios	7.527.388	7.527.388
	15.224.688	15.224.688
Depreciación acumulada	(178.687)	(153.160)
Total neto	15.046.001	15.071.528

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	2015		
	Terrenos	Edificios	Total
Saldos netos al comienzo del año	7.697.300	7.374.228	15.071.528
Adiciones	-	-	-
Depreciación acumulada del año		(25.527)	(25.527)
Saldo neto al fin del año	7.697.300	7.348.701	15.046.001

	Terrenos	Edificios	Total
Saldos netos al comienzo del año	7.697.300	7.399.755	15.097.055
Adiciones	-	-	-
Depreciación del año		(25.527)	(25.527)
Saldo neto al fin del año	7.697.300	7.374.228	15.071.528

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Desarrollo Inmobiliario Alfa & Omega	50.547	-
Compañías relacionadas:		
Colegio Internacional - Guayaquil	45.193	29.000
Colegio Internacional SEK Chile	50.000	50.000
KOTSKA S.A.	5.698	57.333
Total	151.438	136.333

8. IMPUESTOS

8.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	68.256	83.153
Impuesto a la renta	-	1.605
Total	68.256	84.758
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta por pagar	18.018	-
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	141	203
Retenciones en la fuente IVA	170	333
Total	18.329	537

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	187.051	186.096
Mas:		
Gastos no deducibles	19.465	23.224
Utilidad gravable	<u>206.516</u>	<u>209.320</u>
Impuesto a la renta causado (1)	51.629	46.050
Anticipo calculado (2)	93.914	25.818
Impuesto a la renta cargado a los resultados	<u>51.629</u>	<u>94.272</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>27,60%</u>	<u>50,66%</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% (22% para el año 2014) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% (12% para el año 2014) sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$25.818; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$51.629. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$51.629 equivalente al impuesto a la renta causado.

8.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Saldos al comienzo del año	94,273	93,869
Provisión del año	51,629	94,273
Pagos efectuados	(94,273)	(93,869)
Saldos al fin del año	<u>51,629</u>	<u>94,273</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

8.4 Saldos del impuesto diferido

Activos financieros

Cuentas por cobrar

Cuentas por pagar comerciales

Activos financieros (7-22-3)

Año 2015

Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:

Propiedad, planta y equipo

Total

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Incremento del año en resultados	Saldos al fin del año
Propiedad, planta y equipo	142.127	(2.298)	-	276	140.105
Total	142.127	(2.298)	-	276	140.105

El Grupo General - 28 millones de dólares

semanas recibidas, en millones de dólares

11.2.1. Propiedades

Año 2014

Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:

Propiedad, planta y equipo

Total

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Incremento del año en resultados	Saldos al fin del año
Propiedad, planta y equipo	144.149	2.022	-	-	142.127
Total	144.149	2.022	-	-	142.127

El Grupo General - 28 millones de dólares

9. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros pasivos financieros es como sigue:

11.2.2. Pasivos

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Grupo Creativo	3.286	3.286
Compañías relacionadas:		
Universidad Internacional SEK - QUITO	144.185	191.761
Colegio Metropolitano Cía. Ltda.	-	28.286
Colegio Internacional SEK S.A.	-	901
Total	147.471	224.234

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 4)	108.627	7.534
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	41.085	40.068
Otros activos financieros (Nota 7)	151.438	136.333
Total	301.150	183.935

Pasivos financieros:

Costo amortizado:

Cuentas por pagar comerciales	-	990
Otros pasivos financieros (Nota 9)	147.471	224.234
Total	147.471	225.224

11. PATRIMONIO

11.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2.480 de participaciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

11.1.1 Participaciones

	Número de participaciones	Capital en participaciones	Prima de emisión
Saldo al 1 de enero de 2014	2.480	2.480	1,00
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2.480	2.480	1,00
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.480	2.480	1,00

11.2 Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Voluntaria - La Compañía mantiene una reserva voluntaria en la que la Junta General de Socios aprueba los montos a ser transferidos a dicha cuenta de los resultados de cada ejercicio.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

11.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	12.863.021	12.863.021
Utilidades retenidas - distribuibles	133.125	89.801
Total	12.996.146	12.952.822

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

12. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Arrendamientos	386.820	384.640
Arrendamientos Cafeterías	23.600	23.600
Arrendamiento Piscina	6.479	2.750
Arriendos Eeventos Guapulo	1.564	474
Total	418.463	411.464

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Impuestos municipales	150.382	124.313
Depreciaciones	25.527	25.527
Asesorías	17.906	19.556
Contribuciones	12.631	13.036
Adecuaciones	7.616	21.952
Condominio	6.632	6.808
Otros gastos	3.654	15.199
Total	224.348	226.391

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las principales transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>TRANSACCIONES:</u>		
<u>Arrendos:</u>		
Universidad Internacional SEK	47.020	44.840
Colegio Internacional SEK	100.000	100.000
Kotska S.A.	240.000	240.000
<u>Intereses:</u>		
Colegio Internacional SEK	1.217	619
Kotska S.A.	372	416
<u>Gasto</u>		
Universidad Internacional SEK	4.997	5.056
Colegio Internacional SEK	-	332
<u>Préstamos:</u>		
Colegio Internacional SEK	35.000	30.000
Kotska S.A.	-	52.000
<u>SALDOS:</u>		
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Universidad Internacional SEK	2.085	-
Colegio Internacional SEK - Ecuador	45.193	29.000
Colegio Internacional SEK - Chile	50.000	50.000
Kotska S.A.	5.698	57.533
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Universidad Internacional SEK	144.185	191.761
Colegio Internacional SEK - Ecuador	-	901
Colegio Metropolitano	-	28.286

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 07 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.