

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2016, con cifras comparativas del 2015

En Dólares de los Estados Unidos de América

NOTA 1 – OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto social

La Compañía fue constituida mediante escritura pública el 31 de octubre de 1975 con la finalidad de comprar vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados y toda clase de actos comerciales permitidos por la Ley o sin amoblar. Los productos y servicios de la Compañía son vendidos en el mercado nacional.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, República del Ecuador y tiene como accionista la Familia Dassum.

Economía Ecuatoriana

La economía ecuatoriana en el 2016 continúa afectada debido principalmente a:

- (i) La reducción de los ingresos petroleros desde el último trimestre del año 2014 cuya recuperación ha sido lenta;
- (ii) La obtención de nuevas fuentes de financiamiento por el alto endeudamiento del Estado Ecuatoriano; y
- (iii) Los efectos de la catástrofe geológica en dos provincias de la costa del país en el mes de abril del 2016.

Estas situaciones han ocasionado un déficit en el presupuesto fiscal; una baja en la inversión en la infraestructura o nuevos proyectos; atraso en el pago a proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; disminución en la recaudación fiscal y un déficit de la balanza comercial; lo cual se refleja en la una caída en el Producto Interno Bruto "PIB" del -2,8%. El Gobierno Ecuatoriano para minimizar estos impactos tomó ciertas medidas entre las cuales están: en el 2014 (a) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (b) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (c) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones; y, en el año 2016 estableció por una sola vez ciertos impuestos adicionales entre los cuales esta: (1) el 3% adicional a las utilidades obtenidas por las compañías y personas naturales domiciliadas en el Ecuador; (2) el 0,9% al total del patrimonio de los inversionistas extranjeros, el cual se duplica en el caso de que estos tengan su domicilio en un paraíso fiscal; (3) el 0,9% a las personas naturales o jurídicas domiciliadas en el exterior que posean bienes inmuebles en el Ecuador y esta contribución se duplico cuando los dueños de los inmuebles estén domiciliados en paraísos fiscales; (4) la contribución de un hasta tres días de salario a todos los empleados cuyos salarios sean mayores a los US\$1,000; y (5) el incremento de la tarifa de impuesto al valor agregado "IVA" del 12% al 14% por un año desde el mes junio.

Los cambios en la economía ecuatoriana y las medidas tomadas por el Gobierno Ecuatoriano han generado en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones; (b) una lenta rotación de los inventarios y en la cobranza de los clientes; y, (c) una disminución en la rentabilidad; por lo que la situación financiera, liquidez y rentabilidad han disminuido.

La Administración está analizando y evaluando nuevas alternativas, con el objeto de continuar operando en forma eficiente y rentable.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Aspectos operacionales

La Compañía en el año que terminó el 31 de diciembre del 2016, presenta una disminución de sus ingresos de aproximadamente US\$ 88,129 y en el 2016 presenta una pérdida neta de US\$ 38,514, la cual acumulada con los años anteriores es de US\$ 135,505. La disminución de sus operaciones en el año 2016 se debe a la contracción del mercado, por la desaceleración económica a nivel mundial y ecuatoriana, tal como se menciona en los párrafos anteriores de los aspectos económicos y a la alta competencia en el mercado en el mercado local y regional andino.

Las pérdidas operativas han originado que su patrimonio se disminuya sin que se origine la posibilidad de una disolución legal de acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, esta situación se debe principalmente a que el volumen de ventas no permiten obtener un punto de equilibrio, debido a una contracción en el mercado, a la alta competencia del sector textil por el ingreso de productos del extranjero y a los altos costos operativos.

Los resultados negativos de los últimos años han originado que los flujos operación se reduzcan lo que ha originado un retraso en el pago a los proveedores que son principalmente compañías relacionadas. La Compañía para mitigar esta situación a la fecha ha considerado efectuar lo siguiente:

- El control y reducción de los gastos de operación
- Realizar promociones para incrementar las ventas
- El mejoramiento de los procesos, con el objeto de mejorar la calidad de su servicio.

La administración estima que las acciones que están en proceso originaran un mejor resultado y un equilibrio en su flujo de operación en el corto y mediano plazo.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board “IASB” siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2016 de acuerdo a NIIF fueron aprobados por la Administración para su emisión el 03 de Abril de 2017, y se estima que los estados financieros serán aprobados sin modificaciones por los accionistas.

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los terrenos y edificaciones que se registran al valor del avalúo determinado en base a los valores establecidos por un perito especializado; las provisiones para deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y de obsolescencia de inventarios que son realizadas en función de las estimaciones de la Compañía y los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista.

El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US\$" que es la moneda funcional y de las operaciones de la Compañía. La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas.

b) Clasificación de partidas en corrientes y no corrientes

La Entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos.

c) Medición de Valores Razonables

De acuerdo con lo establecido en las NIIFs ciertas políticas contables de algunas cuentas de los activos y pasivos financieros; así como de los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables.

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs. De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

- I. **Valores de mercado:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.
- II. **Información diferente a precios de mercado del nivel anterior,** los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
- III. **Información proveniente del uso de técnicas financieras** aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

La información adicional sobre los supuestos o hechos para medir los valores razonables se incluye en la nota 5.

d) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo para propósitos de estado de flujos efectivo constituye los saldos disponibles en caja bancos y depósitos a plazo en entidades financieras cuya liquidez es menor a los 90 días y están sujetos a disposición inmediata.

e) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos derivados se clasifican de acuerdo con las características y finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la NIC 39 “Instrumentos Financieros – Reconocimiento y Medición”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos, lo cual se determina su reconocimiento inicial.

Activos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía contabiliza un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuando se compromete a comprar o vender el activo.

La Compañía de acuerdo con la NIC 39 clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: (i) activos financieros – para negociar, (ii) cuentas por cobrar generadas por la operaciones (comerciales), (iii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento; y, (iv) activos financieros disponibles para la venta.

Medición inicial

Los activos son reconocidos inicialmente a su valor razonable (costo de adquisición o valor de mercado) más cualquier costo adicional significativo a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo; siempre que el activo financiero no sea designado como “valor razonable y cuyos efectos derivados de la transacción deban ser contabilizados en los resultados.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Medición posterior

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra o ajusta los activos financieros como se describe a continuación:

- **Inversiones disponibles para la venta**

Las inversiones disponibles para la venta corresponden títulos y valores adquiridos, cuyo plazo es mayor a 90 días y no existe la intención de mantenerlos hasta su vencimiento; los cuales se actualizan a valores razonables. El ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados del periodo en el cual se realiza el ajuste.

- **Cuentas por cobrar y préstamos**

Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales generados por las transacciones comerciales que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil. Las transacciones cuyo plazo contractual de cobro hasta de un año o menos se clasifican como activos corrientes y aquellas cuyos plazos son mayores a un año se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen a su valor nominal en aquellas cuyo plazo contractual de cobro no excede los 90 días y aquellas que exceden dicho plazo que no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, se contabilizan a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

Las otras cuentas por cobrar no comerciales y que cumplen con las características de instrumento financiero se registran al costo cuando sus plazos son menos de 90 días.

- **Inversiones mantenidas hasta su vencimiento**

Las inversiones son todos los títulos o acciones de compañías cuya intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se registran al costo de adquisición y el valor contable se ajusta cuando existe un deterioro permanente, el cual registrado en el periodo en el cual se origina este evento.

Deterioro de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- **Activos financieros no contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros. Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están: (i) dificultades financieras de los deudores; (ii) incumplimiento de pagos en las deudas e intereses; (iii) probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros caso se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

- **Activos financieros contabilizados al costo amortizado**

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por el deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

Los intereses ganados se devengan sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

- (i) Los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
- (ii) La Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y,
- (iii) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros - reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros de acuerdo con la NIC 39 se clasifican en pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz.

Los pasivos financieros se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran a su valor razonable más los costos atribuibles, excepto por las cuentas por pagar que se registran al valor acordado de pago, el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, clasifica sus instrumentos financieros en préstamos y cuentas por pagar (incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar). Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Medición posterior

Los préstamos y cuentas por pagar después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado, excepto por:

- a) Los préstamos a tasas variables de interés y que se ajustan en forma trimestral o mensual.
- b) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago es menor a los 90 días.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

f) Inventarios

Los inventarios adquiridos se registran al costo de adquisición y se contabilizan al cierre de los estados financieros al último costo de adquisición. Los inventarios en tránsito se contabilizan al costo de los valores incurridos.

El valor neto de realización (VNR) se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta y el ajuste se reconoce en los resultados del periodo.

La compañía efectúa una provisión para aquellos inventarios de lento movimiento en los cuales no se puede estimar el ajuste al VNR, la cual es realizada en base a la experiencia histórica y antigüedad de los productos, esta provisión se registra en los resultados del año por la totalidad del valor en libros de los inventarios obsoletos o dañados y se deduce por los castigos o las disminuciones en la provisión.

g) Propiedad, planta y equipo

Medición y reconocimiento

La propiedad, mobiliario y equipo se registran al costo, y se presenta neto de la depreciación acumulada.

El costo de adquisición de la propiedad, mobiliario y equipo construidos incluye los costos externos más los costos internos (materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación o construcción) y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión.

La propiedad, mobiliario y equipo no tienen movimientos en los años que terminaron al 31 de diciembre 2016 y 2015.

Costos posteriores

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad, planta y equipo se reconoce como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

Depreciación

La propiedad, mobiliario y equipo se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada, cuyos años de vida son como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de oficina y computo	3 años
Vehículos	5 años

La Compañía no considera ningún valor residual a los activos, debido a que la depreciación de la totalidad del valor en libros es más conservador.

El método de depreciación y la vida útil son revisados en forma anual y ajustada en su caso.

Retiro y venta

El costo y la depreciación acumulada de la propiedad, planta y equipo retirados se reducen de las cuentas respectivas y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

h) Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos.

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como propiedad, planta y equipo al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento.

Los pagos de los cánones por los arrendamientos financieros se distribuyen entre el pasivo y la carga financiera a una tasa de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. El bien adquirido, en arrendamiento financiero, se deprecia durante su vida útil y se incluye como parte del rubro de propiedad, mobiliario y equipo.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos las devoluciones, descuentos o rebajas comerciales y se reconocen en los resultados cuando se puede medir en forma fiable y es probable que los beneficios fluyan a la Compañía y no hay incertidumbres importantes relativas a la derivación de costos asociados o por posibles devoluciones de los bienes.

Los ingresos por servicios se reconocen en los resultados en base al avance o progreso de los servicios prestados a la fecha del balance y no existen incertidumbres con respecto a la recuperación de los importes adecuados.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

j) Reconocimiento costos y gastos de operación

Los costos y gastos de operación se reconocen en los resultados por el método devengado y cuando los productos y servicios son provistos, independientemente del momento en que se paguen.

k) Deterioro en el valor de activos no corrientes

Los activos no financieros de larga vida (terrenos, edificios, maquinaria, equipos, etc.) son revisados por deterioro al cierre de los estados financieros, cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. La pérdida por deterioro en el valor en libros de los activos de larga vida existe cuando este excede su importe recuperable. El valor en uso de los activos no financieros de larga vida se calcula inicialmente mediante la suma de los flujos de caja descontados que se esperan obtener como resultado de la utilización del activo. Para los efectos de evaluación del deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existen flujos de caja identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

El importe recuperable es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos de efectivo futuros se descuentan a su valor actual utilizando una tasa de descuento que refleje el costo medio ponderado del capital calculado conforme al riesgo asociado al país en el que opera la Compañía.

En el evento de que el valor recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) este se reduce a su valor recuperable, y una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

La base para la depreciación o amortización futura de los activos deteriorados debe tener en cuenta la reducción en el valor del activo como consecuencia de las pérdidas por deterioro acumuladas.

Cuando una pérdida por deterioro debe ser revertida en forma posterior, el valor en libros del activo (o de la unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros no supera el valor en libros cuando se determinó la pérdida por deterioro para el activo (o de la unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. En caso de existir, la reversión de una pérdida por deterioro se reconoce en el estado de resultados integrales.

Los activos no financieros que han sufrido deterioro se revisan para su posible reversión de deterioro en cada periodo sobre el que se informa.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente.

En los ejercicios 2016 y 2015 no han existido indicios de deterioro de los activos.

l) Obligaciones por beneficios post empleo

Las obligaciones por beneficios post empleo constituyen provisiones de corto plazo, planes de beneficio definidos y beneficios por terminación anticipada.

Beneficios de corto plazo

Los beneficios sociales de corto plazo constituyen otros beneficios adicionales a los sueldos y salarios pagados en forma mensual y que legalmente están establecidos en los contratos de trabajo o por las leyes laborales y que son exigibles dentro del año corriente, los cuales se acumulan y se contabilizan en los resultados del período y se disminuyen por los pagos o por el exceso en las provisiones, los cuales se registran en los resultados del período.

Adicionalmente a lo antes mencionado las disposiciones laborales vigentes establecen que los empleados y trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades del año, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Planes de beneficios definidos

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece la obligación por parte de los empleadores de conceder los siguientes beneficios:

- i. Jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía.
- ii. Una compensación del 25% del salario por cada año de servicio, la cual se calcula en base al sueldo o salario vigente al momento de su retiro.

La Compañía establece reservas para estos beneficios en base a estudios actuariales efectuados por una empresa especializada. El método actuarial utilizado por el especialista para el cálculo es el “costeo de crédito unitario proyectado” y las provisiones se calculan en base a la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento de los bonos corporativos de la moneda de circulación en el país, las variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para las obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes.

El incremento del costo laboral y de los intereses de estas provisiones se registran en los resultados del año y el efecto positivo o negativo en el nivel de las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra en el patrimonio como otros resultados integrales y los pagos son deducidos de la provisión.

Beneficios por terminación anticipada

Los beneficios por terminación anticipada se originan en el momento en el que el empleador decide terminar el contrato de prestación de servicios laborales en forma anticipada. La Compañía provisiona cuando existe la posibilidad real de una disminución de sus actividades o por una reestructuración de sus operaciones; en el evento de que no se origine por lo eventos antes mencionados y en los casos fortuitos los beneficios establecidos en la leyes laborales para la terminación anticipada se registran en los resultados en el momento que se originan.

m) Provisiones - pasivos acumulados

Las Compañía reconocen las provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos relacionados con sus actividades, (ii) es probable que se necesite una salida de recursos para liquidar una obligación actual en el futuro; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Los montos reconocidos como provisión constituyen la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Las provisiones de corto plazo se reconocen a su valor estimado y se registran en el gasto y las de largo plazo son determinadas a través del descuento de los flujos de efectivo futuros previstos a una tasa de intereses de mercado relacionada con el valor temporal del dinero. La actualización del descuento de los valores provisionados es reconocido como gasto financiero.

El resto de los costos por intereses se reconoce en resultados en el ejercicio en que se incurre en ellos.

n) Costos financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el período en el cual se incurren.

o) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido de conformidad con las leyes tributarias vigentes en la República del Ecuador.

Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta se calcula utilizando la tasa aplicable a las ganancias; este cargo se contabiliza en los resultados del período.

Impuesto a la renta diferido

Los impuestos diferidos son calculados a la tasa de impuesto que se esperan pagar o recuperar producto de las diferencias temporales originadas entre los saldos en libros de los activos y pasivos en los estados financieros de acuerdo a NIIF y la base contable fiscal. Los impuestos diferidos se determinan utilizando el método del activo y pasivo del balance.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen cuando es probable su recuperación mediante las ganancias fiscales futuras. El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se examina en cada fecha del balance.

Los impuestos diferidos se reconocen en los resultados, excepto por aquellas partidas cuya contrapartida es una cuenta de patrimonio diferente a los resultados del año o acumulados, los cuales son reconocidos en la cuenta que las origina.

p) Resultado integral por acción

El resultado integral por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación en el 2016 y 2015 fue de 50,000 de US\$ 1.00 cada una.

NOTA 3 – USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las políticas establecidas por la Compañía nota 2 y conforme lo requieren las NIIFs requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes registrados en los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, los cuales tienen un efecto en los ingresos y gastos durante el periodo sobre el que se informa. Las estimaciones, juicios y suposiciones se basan en la experiencia de la Administración y otros factores, incluyendo expectativas razonables de los eventos futuros en función de las circunstancias.

Las estimaciones contables, por definición, raramente pueden ser iguales a los resultados reales. Las estimaciones, juicios y suposiciones que tienen un riesgo significativo que pueden dar lugar a un ajuste material a los importes en libros dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- **Provisiones para el deterioro de activos financieros**

La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

- **Provisiones para obsolescencia de inventarios.**

La Compañía en forma anual realiza el ajuste de los inventarios al “Valor Neto Realizable – VNR” y adicionalmente realiza una revisión de la antigüedad y rotación de los inventarios y en base a este análisis se realiza una provisión para los inventarios de lenta rotación cuya antigüedad es superior a un año.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los inventarios es razonable.

- **Revalorización de propiedades y estimación de las vidas útiles de las depreciaciones de las propiedades, mobiliario y equipo.**

La propiedad mobiliario y equipo se registra al costo, excepto por los terrenos que se registran al valor de avalúo efectuado por perito especializado y considera que el valor determinado revela el valor de mercado.

La propiedad mobiliario y equipo se deprecia por el método de línea recta, en base a las vidas útiles estimadas y las cuales son revisadas en forma anual, los cambios tecnológicos, el uso extensivo, entre otros factores pueden cambiar las estimaciones del método de depreciación y las vidas útiles pueden afectar estas estimaciones.

- **Deterioro de activos de larga vida**

La Compañía al finalizar cada período contable, analiza sus resultados y operaciones para validar el valor de los activos de larga vida y determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo, para lo cual se estiman los flujos de efectivo (valor de uso) de forma independiente; por ende la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro, con cargo a resultados y son revertidas en los resultados cuando se produce un cambio en las estimaciones

- **Beneficios post empleo**

El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos. En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras.

- Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios. Las suposiciones demográficas son: (i) tasa promedio de sueldos a largo plazo; (ii) tasa interés actual; (iii) tasa descuento financiero; (iv) tasa inflación anual; (v) tasa de rendimiento de los activos de plan.
- Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros.

- **Estimación para cubrir litigios**

La Entidad reconoce, obligaciones de aquellos sucesos de tipo legal o implícito para la Compañía; estos sucesos son reconocidos cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado.
- Cuando sea probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos o beneficios económicos, para liquidar la obligación.

Se reconoce la provisión como un pasivo en el estado de situación financiera y como un gasto en el estado de resultados del período.

- **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. La tasa de impuesto a la renta usada para determinar los activos y pasivos por impuestos diferidos es calculada aplicando la tasa de impuesto a la renta vigente a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los activos por impuesto a la renta diferidos, se deben reconocer en el balance general, los activos diferidos de impuesto a la renta que se derivan de las pérdidas tributarias no amortizadas, el tratamiento contable de las inversiones en desarrollo y los beneficios laborales de largo plazo las cuales requieren ser evaluados por la administración para definir la probabilidad de que la Compañía pueda generar suficientes ganancias gravables en ejercicios futuros, a fin de utilizar los activos diferidos del impuesto a la renta reconocidos. Las suposiciones sobre la generación de ganancias gravables futuras dependen de las estimaciones realizadas por la Administración de los flujos de efectivo futuros.

Las cuales se basan en los flujos de efectivo proyectados de las operaciones (que se ven afectados por los volúmenes de producción y ventas, precios del petróleo, reservas, costos de

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

operación, costos de abandono, gastos de capital, dividendos y otras operaciones de gestión del capital) y el criterio sobre la aplicación de las leyes tributarias existentes.

En la medida en que los flujos de efectivo futuros y las ganancias gravables difieran significativamente de las estimaciones, podría verse afectada la capacidad de la Compañía de realizar los activos diferidos netos del impuesto a la renta reportado.

NOTA 4 – NUEVAS NORMAS O PRONUNCIAMIENTO CONTABLES EMITIDOS

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA VIGENTES A PARTIR DEL 2016

Las nuevas normas y enmiendas que son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2016; la naturaleza y el efecto de estos cambios se describen a continuación:

Normas	Impacto y aplicación
<p>NIIF 14 Cuentas de Diferencias Regulatorias</p> <p>La NIIF 14 es una norma opcional que permite continuar aplicando la mayoría de sus políticas contables existentes para los saldos de las cuentas de diferimiento regulatorio en su primera adopción de las NIIF para las actividades y transacciones que son reguladas.</p> <p>Las Compañías que preparan sus estados financieros de acuerdo a IFRS y que no están involucrados en ninguna actividad regulada por tarifas, esta norma no es aplicable.</p>	<p>Esta norma no tiene impacto en la Compañía.</p>
<p>Modificaciones a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos: Contabilidad de Adquisiciones de Intereses</p> <p>La enmienda a la NIIF 11 requieren que un operador de un negocio en conjunto responsable de la compra de una participación en una operación conjunta, en la que la actividad de la operación conjunta constituya un negocio, debe aplicar la NIIF 3 Combinaciones de Negocios para la contabilidad de combinación de negocios. Además, se ha agregado una exclusión del ámbito de aplicación de la NIIF 11 y especifica que las enmiendas no aplican cuando las partes tienen el control conjunto, incluyendo la empresa que está bajo control común de la misma parte de la controladora final.</p> <p>Las modificaciones se aplican tanto a la adquisición del interés inicial en un negocio en conjunto, como a la adquisición de intereses adicionales en la misma operación conjunta.</p>	<p>Las modificaciones no tienen efecto en la Compañía.</p>
<p>Enmiendas a la NIC 16 y NIC 38: Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización</p> <p>Las enmiendas a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo y la NIC 38 Activos Intangibles, aclaran que los ingresos reflejan un patrón de beneficios económicos que se generan al operar un negocio (del cual el activo es una parte) en lugar de los beneficios económicos que se consumen mediante el uso del activo.</p>	<p>Las enmiendas se aplican de forma prospectiva y las modificaciones no tienen efecto en la Compañía.</p>

Normas	Impacto y aplicación
<p>Como resultado, un método de depreciación y amortización basado en ingresos no puede utilizarse para depreciar la propiedad, planta y equipo, y sólo puede utilizarse en circunstancias muy limitadas para amortizar activos intangibles.</p>	
<p>Enmiendas a la NIC 16 y la NIC 41 Agricultura: Plantas portadoras</p> <p>Las modificaciones cambian los requerimientos contables para los activos biológicos que cumplen con la definición de plantas portadoras. Los activos biológicos que cumplen con la definición esta definición de acuerdo con las enmiendas ya no estarán dentro del alcance de la NIC 41 Agricultura; en cambio se aplicará la NIC 16. Después del reconocimiento inicial, las plantas portadoras de acuerdo a la NIC 16 se medirán al costo acumulado (antes de su madurez) y utilizando el modelo de costo o revaluación (después de su madurez).</p> <p>Las enmiendas requieren que los productos que crecen en las plantas portadoras permanecerán en el alcance de la NIC 41, medidos a su valor razonable menos los costos de venta. Las subvenciones gubernamentales relacionadas con las plantas portadoras, se aplicará la NIC 20 Contabilidad para Subvenciones Gubernamentales.</p>	<p>La enmienda aplica en forma retrospectiva y estas no aplican para la Compañía.</p>
<p>Enmiendas a la NIC 27: Método de la Participación en Estados Financieros Separados</p> <p>Las enmiendas permiten a las entidades utilizar el método de participación (Valor de Participación Patrimonial “VPP”) para contabilizar las inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas y asociadas en los estados financieros separados. Las entidades que ya aplican las NIIF y optan por cambiar el método de participación en sus estados financieros separados deben aplicar ese cambio de forma retroactiva.</p>	<p>Los cambios aplican retrospectivamente cuando ya se aplica las NIIFs y estas modificaciones no tienen ningún impacto en la Compañía.</p>
<p>NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas</p> <p>Los activos (o disposición de compañías) generalmente se eliminan mediante venta o distribución a los propietarios. La enmienda aclara que el cambio de uno de estos métodos de eliminación a otro no se consideraría un nuevo plan de eliminación, más bien es una continuación del plan original. Por lo tanto, no hay interrupción en la aplicación de los requisitos de la NIIF 5.</p>	<p>Esta enmienda se aplica de forma prospectiva y no tienen efecto en las operaciones de la Compañía</p>
<p>NIIF 7 Instrumentos Financieros: Divulgaciones</p> <p>i) Contratos de servicios</p> <p>La enmienda aclara que un contrato de servicio que incluya una comisión puede constituir la participación continua en un activo financiero. Una entidad debe evaluar la naturaleza de la comisión y el acuerdo, contra la guía para la participación continua en la NIIF 7, con el fin de evaluar si las revelaciones son requeridas. La evaluación de los contratos de servicios que constituyen una participación continua debe hacerse de forma retrospectiva.</p>	<p>Esta enmienda se aplica de forma retroactiva.</p>

Normas	Impacto y aplicación
<p>Sin embargo, no es necesario proporcionar las revelaciones requeridas para cualquier período que comience antes del período anual en el cual la entidad aplique primero las enmiendas.</p> <p>ii) Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados</p> <p>La enmienda aclara que los requerimientos de revelación adicional no se aplican a los estados financieros intermedios condensados, a menos que tales revelaciones proporcionen una actualización significativa a la información reportada en el informe anual más reciente.</p>	
<p>NIC 19 Beneficios a los Empleados</p> <p>La enmienda aclara que la profundidad de mercado de los bonos corporativos de alta calidad, se evalúa en función de la moneda en la que se denomina la obligación, en lugar del país en el que se encuentra la obligación.</p> <p>Cuando no hay un mercado profundo para los bonos corporativos de alta calidad en esa moneda, debe utilizarse las tasas de los bonos gubernamentales.</p>	<p>Esta enmienda se aplica de forma retroactiva y los efectos se explican en la nota 17.</p>
<p>Enmiendas a la Iniciativa de Divulgación de la NIC 1</p> <p>Las enmiendas a la NIC 1 aclaran, en lugar de cambiar significativamente, los requisitos existentes de la NIC 1. Las enmiendas aclaran:</p> <ul style="list-style-type: none">• Los requisitos de materialidad de la NIC 1• Las partidas individuales específicas que pueden desglosarse en el estado de resultados o en el de “Otros Resultados Integrales-ORI” y en el estado de situación financiera.• La flexibilidad que las entidades tienen en cuanto al orden en que presentan las notas para los estados financieros.• La revelación de los ORI de las compañías asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de participación.	<p>Estas modificaciones se aplican de forma prospectiva.</p>
<p>Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación</p> <p>Las enmiendas abordan cuestiones que han surgido al aplicar la excepción de las entidades de inversión NIIF 10 Estados Financieros Consolidados. Las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que la exención de presentación de estados financieros consolidados se aplica a una entidad matriz que es una subsidiaria de una entidad de inversión, cuando la entidad de inversión mide todas sus subsidiarias a su valor razonable.</p>	<p>Estas modificaciones se aplican en forma retroactiva y no tienen efecto en la Compañía.</p>

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Normas	Impacto y aplicación
<p>Así mismo, las enmiendas a la NIIF 10 aclaran que sólo se consolida una subsidiaria de una entidad de inversión que no es una entidad de inversión y que presta servicios de apoyo a la entidad de inversión. Todas las demás filiales de una entidad de inversión se valoran al valor razonable. Las enmiendas a la NIC 28 Inversiones en asociadas y Negocios en Conjunto permiten al inversor, al aplicar el método de participación, la medición del valor razonable aplicada por la entidad de inversión a sus asociadas, negocios en conjunto.</p> <p>Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en su posición financiera y resultados.</p>	

NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AUN NO VIGENTES

Las nuevas normas e interpretaciones emitidas, pero que aún no están vigentes, hasta la fecha de emisión de los estados financieros son las siguientes:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>NIIF 9 Instrumentos financieros</p> <p>En el segundo semestre del 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 <i>Instrumentos Financieros</i> que sustituye a la NIC 39 <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i>. La NIIF 9 reúne los tres aspectos contables de los instrumentos financieros:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Clasificación y medición;b) Deterioro; yc) La contabilidad de cobertura.	<p>La NIIF 9 es aplicable a partir del 1 de enero de 2018, y se la aplicación anticipada; a excepción para las coberturas, que es aplicable en forma retroactiva, para proporcionar información comparativa.</p>
<p>NIIF 15 Ingresos por contratos con clientes</p> <p>La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. Los ingresos se reconocen por el monto que refleja la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente.</p> <p>La nueva norma de ingresos reemplaza todos los requisitos de reconocimiento de ingresos actuales según las NIIF. Las Compañías pueden planear la adopción anticipada de la nueva norma antes de la fecha de efectiva requerida y por ende deben usar el método retrospectivo completo.</p> <p>La NIIF 15 establece la presentación y divulgación de los ingresos que son más detallados que en las NIIF actuales.</p>	<p>Esta norma requiere una aplicación en forma retroactiva completa o una aplicación retroactiva modificada para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2018 y permite la adopción anticipada</p>

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p><i>Enmiendas a la NIIF 10 ya la NIC 28: Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y su Asociado o Proyecto conjunto</i></p> <p>Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 al tratar la pérdida de control de una filial que se vende o contribuye a una asociada o negocio en conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultante en la venta o contribución de activos que constituyen un negocio, como se define en la NIIF 3, entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto, se reconoce en su totalidad.</p> <p>Sin embargo, cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta o aportación de activos que no constituyan un negocio, se reconoce únicamente en la medida en que los inversionistas no vinculados tengan intereses en la asociada o el negocio en conjunto.</p>	<p>El IASB ha aplazado la fecha de vigencia de estas enmiendas indefinidamente, pero una entidad que adopte anticipadamente las enmiendas debe aplicarlas prospectivamente.</p>
<p><i>Iniciativa de Divulgación de la NIC 7 - Enmiendas a la NIC 7</i></p> <p>Las enmiendas a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo forman parte de la iniciativa de Divulgación del IASB y requieren que una entidad proporcione revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en los pasivos derivados de las actividades de financiamiento, incluidos los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no afectan al efectivo.</p> <p>La aplicación de las enmiendas resultará en revelaciones adicionales proporcionadas por la Compañía.</p>	<p>En la aplicación inicial de la modificación, las entidades no están obligadas a revelar información comparativa de los años anteriores. Estas enmiendas son efectivas desde el 1 de enero de 2017, y se permite la adopción anticipada.</p>
<p><i>NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas - Enmiendas a la NIC 12</i></p> <p>Las enmiendas aclaran que una compañía debe considerar si las leyes fiscales restringen las fuentes de utilidades imponibles con las cuales se puede hacer deducciones sobre la reversión de una diferencia temporal deducible. Además, las enmiendas proporcionan una orientación sobre la forma en que una entidad debe determinar los beneficios tributarios futuros y explican las circunstancias en las que el beneficio tributario puede incluir la recuperación de algunos activos durante más de un periodo.</p> <p>Sin embargo, en la aplicación inicial de las enmiendas, la variación del patrimonio de apertura del primer período comparativo puede ser reconocida en las utilidades retenidas iniciales (o en otro componente del patrimonio, según corresponda), sin asignar el cambio entre las utilidades retenidas iniciales y otros componentes del patrimonio. Las entidades que aplican este cambio deben revelar esta situación.</p>	<p>Las entidades están obligadas a aplicar las enmiendas de forma retroactiva. Estas enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2017 y permite la aplicación anticipada.</p>

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p><i>NIIF 2 Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones - Enmiendas a la NIIF 2</i></p> <p>Las enmiendas que el IASB emitió a la NIIF 2 Pagos basados en acciones se refieren a tres áreas principales:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Los efectos de las condiciones de adquisición en la medición de una transacción de pago basada en acciones liquidada en efectivo;b) La clasificación de una operación de pago basada en acciones con características de liquidación neta para obligaciones de retención de impuestos; y,c) La contabilidad cuando una modificación de los términos y condiciones de una transacción de pago basado en acciones cambia su clasificación de liquidada en efectivo a la equidad liquidada. <p>En la adopción de estas enmiendas, las entidades están obligadas a aplicar sin reajustar los períodos anteriores, pero la aplicación retrospectiva se permite si se eligen para las tres enmiendas y se cumplen otros criterios.</p>	<p>Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose la aplicación anticipada.</p>
<p><i>NIIF 16 Arrendamientos</i></p> <p>La NIIF 16 fue emitida en enero del 2016 y reemplaza la NIC 17 <i>Arrendamientos</i>, CINIF 4 <i>Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento</i>, SIC-15 <i>Arrendamientos Operativos-Incentivos</i> y SIC-27 <i>Evaluación de la Sustancia de Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento</i>.</p> <p>Esta NIIF establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo de balance general similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17.</p> <p>La norma incluye dos exenciones de reconocimiento para arrendatarios - arrendamientos de activos de "bajo valor" (por ejemplo, computadoras personales) y arrendamientos a corto plazo (es decir, contratos de arrendamiento con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos). A la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para hacer pagos de arrendamiento (es decir, el pasivo de arrendamiento) y un activo que representa el derecho de usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento (es decir, el activo de derecho de uso). Los arrendatarios deberán reconocer por separado el gasto por intereses sobre el pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación en el activo de derecho de uso.</p> <p>Los arrendatarios también estarán obligados a reevaluar el pasivo del arrendamiento al ocurrir ciertos eventos (por ejemplo, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que resulten de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar esos pagos). El arrendatario reconocerá el monto de la reevaluación del pasivo como un ajuste al activo de derecho de uso.</p>	<p>La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.</p> <p>La adopción antes de esta fecha es permitida, pero no antes una entidad debe aplicar la NIIF 15.</p> <p>El arrendatario puede optar por aplicar la norma retrospectivamente en forma completa o un enfoque retrospectivo modificado. Las disposiciones transitorias de la norma permiten ciertas alternativas.</p>

Normas	Fecha efectiva de vigencia
<p>La contabilidad del arrendatario según la NIIF 16 no modifica sustancialmente respecto a la NIC 17. Los arrendadores seguirán clasificando todos los contratos de arrendamiento con el mismo principio de clasificación de la NIC 17 y distinguirán dos tipos de arrendamientos: arrendamientos operativos y financieros.</p> <p>La NIIF 16 también requiere que los arrendatarios y los arrendadores realicen revelaciones más extensas que las estipuladas en la NIC 17.</p>	

La Compañía no tiene la intención de adoptar estas normas en forma anticipada.

NOTA 5 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas; el método adoptado y los criterios para el reconocimiento para la medición y la base sobre la que se reconocen ingresos y gastos, respecto de cada clase de activos y pasivos financieros se detallan en la nota 2 – e).

a) Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de mercado, crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía. El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo. El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria.

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

(i) Accionistas

Los accionistas son los responsables del enfoque general para el manejo de riesgos y son quienes proporcionan los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(ii) Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, la cual proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros derivados.

(iii) Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

accionistas, directores y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía.

El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros. Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito. El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez.

b) Mitigación de riesgos

La Gerencia General y Financiera identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación con todos los departamentos.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables.

Los activos y pasivos financieros de la Compañía no están expuestos al riesgo de tasas de interés y cuyo resumen es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	94,169	67,925
Cuentas por cobrar - comerciales	63,692	65,963
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10,170	4,471
	<u> </u>	<u> </u>
Pasivos financieros		
Cuentas por pagar proveedores	11,265	7,521
Cuentas por pagar compañías relacionadas	616,576	611,497
	<u> </u>	<u> </u>

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito.

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

<u>Año 2016</u>	<u>Hasta 1 mes</u>	<u>De 1 a 3 meses</u>	<u>De 3 a 6 meses</u>	<u>De 6 a 12 meses</u>	<u>De 1 año a 5 años</u>	<u>Total</u>
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	94,169	-	-	-	-	94,169
Cuentas por cobrar - comerciales	25,860	1,608	1,641	5,701	23,352	58,162
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	8,654	-	1,516	-	-	10,170
Pasivos financieros						
Cuentas por pagar proveedores	11,170	95	-	-	-	11,265
Cuentas por pagar compañías relacionadas	26,273	25,092	54,420	101,907	408,884	616,576
<hr/>						
<u>Año 2015</u>						
Activos financieros:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	67,925	-	-	-	-	67,925
Cuentas por cobrar - comerciales	-	28,055	-	-	53,747	81,802
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	4,471	-	-	-	-	4,471
Pasivos financieros						
Cuentas por pagar proveedores	7,521	-	-	-	-	7,521
Cuentas por pagar compañías relacionadas	131,617	17,561	19,417	62,631	380,271	611,497

Riesgo de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital, que es un concepto más amplio que el "Patrimonio neto" que se muestra en el balance general son:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

- (i) Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- (ii) Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

El índice deuda-patrimonio, neto ajustado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total Pasivo	990,813	971,963
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	<u>94,169</u>	<u>67,925</u>
Deuda neta	<u>896,643</u>	<u>904,038</u>
Patrimonio, neto	<u>646,378</u>	<u>684,892</u>
Índice deuda patrimonio neto ajustado	<u>1.39</u>	<u>1.32</u>

Riesgo de crédito

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales principalmente por los depósitos con bancos, inversiones, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar y otros instrumentos financieros.

En lo referente al efectivo y otros equivalentes de efectivo en bancos e instituciones financieras y que corresponden a operaciones de corto plazo y de liquidez inmediata, el riesgo se monitorea a través de las calificaciones requeridas por los Organismos de Control, las cuales son periódicas y son realizadas por terceros (independientes) especializados y calificados por los entes de control.

El riesgo crediticio es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. La calidad crediticia del cliente se evalúa en forma permanente. Los cobros pendientes de los clientes son supervisados. La máxima exposición al riesgo crediticio a la fecha de presentación del informe es el valor de cada clase de activos financieros.

La Compañía ha establecido una política de riesgo, para el otorgamiento de créditos a los clientes que incluye:

- Revisión y análisis de la información de Compañías de análisis de créditos, de acuerdo con parámetros establecidos por la Administración de la Compañía.
- Aprobación por parte de la Gerencia General y Financiera del plazo de crédito.

La Compañía ha definido en su política de calificación de crédito, que las entidades del sector público no serán sujetas a análisis de crédito, ni restricción en los cupos, ya que el plazo de cobro estará definido en los términos y condiciones contractuales.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

La Compañía establece una estimación para deterioro de valor, que representa su mejor estimado de las pérdidas a incurrir en relación con los activos financieros y no financieros objeto al riesgo de crédito. Esa estimación considera la pérdida máxima determinada con base a una evaluación de los mismos.

c) Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no mantiene derivados financieros.

d) Categorías de los instrumentos financieros

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar. Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos Financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	94,169	67,925	92,350	66,613
Cuentas por cobrar - comerciales	53,522	61,492	57,038	80,222
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	<u>10,170</u>	<u>4,471</u>	<u>9,974</u>	<u>4,385</u>
Pasivos Financieros				
Cuentas por pagar proveedores	11,265	7,521	11,047	7,376
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>616,576</u>	<u>611,497</u>	<u>604,664</u>	<u>599,683</u>

Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha.

Las técnicas utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos se describen en la nota 2 (c) Resumen de las principales políticas contables.

La Compañía ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente. Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros.

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

- Instrumentos financieros a tasa fija

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado.

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 constituye el saldo que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos locales como se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	12,744	234
Bancos (1)	<u>81,425</u>	<u>67,691</u>
	<u><u>94,169</u></u>	<u><u>67,925</u></u>

- 1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al disponible que la Compañía mantiene en sus cuentas corrientes y ahorros en bancos domiciliados en Ecuador. La categoría de calificación de la entidad financiera de acuerdo a las publicaciones requeridas por la Superintendencia de Bancos es como sigue:

<u>Nombre de Banco</u>	<u>Categoría</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaquil S.A.	<u>AAA-</u>	<u>AAA-</u>

NOTA 7 – CUENTAS POR COBRAR – COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015. Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes Nacionales:		
Relacionadas (véase nota 20)	10,170	4,471
Terceros	43,163	66,802
Arriendos	<u>15,000</u>	<u>15,000</u>
	68,333	86,273
 Provisión para deterioro de cuentas por cobrar	 <u>(4,641)</u>	 <u>(20,310)</u>
	 <u><u>63,692</u></u>	 <u><u>65,963</u></u>

Las cuentas por cobrar tienen plazos entre 30 y 90 días, no generan intereses y los intereses de mora por las cuentas vencidas o antiguas se registran al momento de su cobro.

El movimiento de la provisión para deterioro para cuentas por cobrar de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo Inicial del año	20,310	20,310
Provisión del año	4,622	-
Castigo cartera	<u>(20,291)</u>	<u>-</u>
Saldo final del año	<u><u>4,641</u></u>	<u><u>20,310</u></u>

NOTA 8 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 de las otras cuentas por cobrar son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Empleados	367	365
Otras	3,474	653
Relacionadas	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>
	<u><u>33,841</u></u>	<u><u>31,018</u></u>

NOTA 9 – IMPUESTOS CORRIENTES POR RECUPERAR

El saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015 de los impuestos corrientes por recuperar son como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente	28,055	26,141
Anticipo impuesto a la renta	1,317	179
Impuesto al Valor Agregado -(IVA)	<u>-</u>	<u>5,125</u>
	<u>29,372</u>	<u>31,445</u>

Los saldos de impuestos – anticipos y retenciones en la fuente constituyen las retenciones efectuadas por terceros, los cuales son compensados con el impuesto la renta del año o pueden ser devueltos mediante reclamo a las autoridades tributarias.

Los valores correspondientes al IVA corresponden a las retenciones efectuadas por terceros y al crédito tributario originado por las operaciones y el cual es compensado con el IVA que se genera en los meses siguientes y/o puede ser reclamado a las autoridades tributarias de aquellos valores generados en los últimos cinco años.

NOTA 10 – INVENTARIOS

El inventario al 31 de diciembre del 2016 y 2015 constituye los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Producto terminado	239,761	284,148
Provisión para deterioro de inventarios	<u>(11,635)</u>	<u>(11,635)</u>
	<u>228,126</u>	<u>272,513</u>

El saldo de la provisión para deterioro de los inventarios no tuvo movimientos en los años 2016 y 2015.

NOTA 11 – PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 de la propiedad, planta y equipo de la Compañía, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
No depreciables		
Terrenos	<u>818,949</u>	<u>818,949</u>
Depreciables		
Edificio	364,625	364,625
Muebles y enseres	31,088	31,088
Vehículos	<u>3,200</u>	<u>3,200</u>
	<u>1,217,862</u>	<u>1,217,862</u>
Depreciación acumulada	<u>(29,871)</u>	<u>(29,871)</u>
Total Propiedad, mobiliario, equipos y vehículos neto de depreciación acumulada	<u>1,187,991</u>	<u>1,187,991</u>

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Los saldos en los años que terminaron al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no tienen movimiento.

NOTA 12 – CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES - RELACIONADAS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	11,266	7,521
Relacionadas (véase nota 20)	<u>616,576</u>	<u>611,497</u>
	<u>627,842</u>	<u>619,018</u>

Los saldos al 31 de diciembre del 2016 y 2015, de proveedores locales corresponden principalmente a compras nacionales de producto terminado usado para vestimenta y destinado para la venta.

Los saldos de proveedores y relacionadas no devengan intereses y tienen plazo hasta de 90 días.

NOTA 13 – IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

Las obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente	270	10,014
Impuesto al valor agregado "IVA"	2,758	143
Impuesto a la renta Compañía	<u>11,457</u>	<u>7,927</u>
	<u>14,485</u>	<u>18,084</u>

NOTA 14 – PASIVOS LABORALES

Los pasivos laborales al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aportes y retenciones por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social "IESS"	2,960	2,661
Provisiones beneficios sociales	5,905	6,078
Sueldos por pagar	<u>-</u>	<u>2,735</u>
	<u>8,865</u>	<u>11,474</u>

NOTA 15 – JUBILACIÓN PATRONAL Y BONIFICACIÓN POR DESAHUCIO

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y bonificación por desahucio en los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	73,365	22,970	96,335
Incremento en la provisión por:			
Costo laboral	3,329	1,260	4,589
Costo financiero	<u>3,074</u>	<u>971</u>	<u>4,045</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>79,768</u>	<u>25,201</u>	<u>104,969</u>
Incremento en la provisión por:			
Costo laboral	3,503	1,418	4,921
Costo financiero	3,229	1,004	4,233
Resultados actuariales ORI	<u>2,820</u>	<u>158</u>	<u>2,978</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u><u>89,320</u></u>	<u><u>27,781</u></u>	<u><u>117,101</u></u>

El costo laboral es contabilizado en el costo de producción y en los gastos de administración y ventas neto del monto por la disminución de las salidas, el costo financiero es parte de los intereses pagados y la pérdida (ganancia) actuarial es contabilizada en el patrimonio como otros resultados integrales.

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "costeo de crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la Compañía, los que cubren a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de la jubilación patronal al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valor presente de la reserva matemática actuarial:		
Trabajadores activos con derecho de pensión vitalicia	58,538	54,157
Trabajadores activos entre 10 y 25 años de servicio	28,664	24,341
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>2,118</u>	<u>1,270</u>
	<u><u>89,320</u></u>	<u><u>79,768</u></u>

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Las tasas utilizadas para la determinación de las reservas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa de incremento salarial	3.94%	6.80%
Tasa de incremento de pensiones	3.74%	2.50%
Tasa de rotación (promedio)	0.00%	6.80%
Tasa de descuento	5.44%	8.69%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Los cambios en las tasas antes indicadas pueden tener un efecto importante en los montos reportados. La Compañía controla este riesgo actualizando la valuación actuarial cada año, por consiguiente, las variaciones entre las tasas y supuestos actuariales utilizados y los cambios efectivamente ocurridos se ajustan en base anual.

Cambios en la Jubilación Patronal y Desahucio

La Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés) en el año 2014, realizó ciertas modificaciones a la NIC 19 Beneficios a los Empleados, tal como se explica en la Nota 4, las cuales entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2016 y en forma retroactiva.

La modificación efectuada por el IASB se debe principalmente al cambio en la tasa de descuento que debe ser de los bonos corporativos de la moneda de uso en el país y los cuales deber ser de un mercado activo.

El efecto del cambio no es material por ende no es necesario la restructuración de los estados financieros de años anteriores.

NOTA 16 – PATRIMONIO

Capital Acciones

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 las acciones ordinarias autorizadas, suscritas y pagadas son de 50,000 acciones de US\$ 1.00.

Reserva Legal

La ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

La Compañía debido a las pérdidas no está sujeta a esta apropiación al 31 de diciembre del 2016.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Revaluación propiedad, planta y equipo

El saldo corresponde a la revalorización de las propiedades y equipos, determinados por un especialista, este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para absorber pérdidas y debe ser transferido a ganancias acumuladas al momento de su realización o de ser depreciado.

Utilidades acumuladas

El saldo de las utilidades acumuladas corresponde a las ganancias operacionales después de impuesto y de la apropiación de la reserva legal y este saldo puede ser distribuido a los accionistas.

NOTA 17 – VENTAS

Un detalle de las ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terceros	462,534	550,447
Relacionadas	<u>15,100</u>	<u>16,923</u>
(-) Descuentos	(629)	(2,236)
	<u><u>477,005</u></u>	<u><u>565,134</u></u>

Los ingresos corresponden arrendar departamentos amoblados y ventas de ropa realizadas en la República del Ecuador a personas naturales y jurídicas.

NOTA 18 – COSTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un detalle de los costos y gastos de administración y ventas de los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo de productos vendidos	271,267	362,392
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	98,713	96,155
Beneficios sociales	28,540	34,806
Honorarios profesionales	2,928	3,760
Mantenimientos	2,326	2,293
Combustibles	1,260	1,713
Seguros y reaseguros	2,658	2,976
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	5,816	6,805
Impuestos y contribuciones	12,386	12,328
Jubilación patronal y bonificación por desahucio	12,132	8,635
Transporte	1,423	3,035
Arriendo	37,682	34,788
Suministros y mantenimiento	1,805	1,217
Otros servicios	5,050	1,896
Otros gastos	20,911	18,454
	<u>504,897</u>	<u>591,253</u>

NOTA 19 – IMPUESTO A LA RENTA

El gasto del impuesto a la renta de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende el impuesto corriente por un valor de US\$ 11,456 y US\$ 7,927 respectivamente.

Conciliación tributaria

El impuesto a la renta corriente de los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 difiere de la aplicación de la tasa del impuesto a renta del 22% a las utilidades contables debido a lo siguiente:

	<u>Monto de las partidas</u>		<u>Impuesto a la renta</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado Integral antes de impuesto a la renta	<u>(27,057)</u>	<u>(8,511)</u>	<u>(5,953)</u>	<u>(1,872)</u>
Gastos no deducibles	<u>8,322</u>	<u>5,246</u>	<u>1,831</u>	<u>1,154</u>
Base tributaria e impuesto a la renta	<u>(18,735)</u>	<u>(3,265)</u>	<u>(4,122)</u>	<u>(718)</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta determinado			<u>11,457</u>	<u>7,927</u>
Tasa de Impuesto a la renta efectiva			<u>15%</u>	<u>8%</u>

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 22% en el 2016 y 2015 puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital social.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.

Notas a los Estados Financieros

En el evento de que el impuesto a la renta causado no fuese superior al anticipo mínimo declarado en el impuesto a la renta del año, este constituye el impuesto a la renta del año. El anticipo mínimo del impuesto a la renta, se calcula aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertas deducciones), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles más los gastos no deducibles. El anticipo del impuesto a la renta es compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

Los dividendos pagados a sociedades domiciliadas en Ecuador y del exterior son exentos del impuesto a la renta, con excepción de las domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones con tarifas de impuestos menores vigentes en la República del Ecuador.

Beneficios Tributarios Adicionales

Además de lo antes mencionado para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.
- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

Impuesto diferido

Un resumen de las partidas e impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

Partidas de impuesto diferido	Monto de las partidas		Impuesto a la renta	
	2016	2015	2016	2015
Provisiones para deterioro de cuentas por cobrar comerciales	12,910	12,910	2,840	2,840
Provisión para inventarios obsoletos	11,635	11,635	2,560	2,560
Propiedad y equipo - revalorización	(1,061,867)	(1,061,867)	(233,611)	(233,611)
Jubilación patronal	62,704	62,704	13,795	13,795
Bonificación por desahucio	18,081	18,081	3,978	3,978
			<u>(210,438)</u>	<u>(210,438)</u>

Para el cálculo de impuesto diferido se ha considerado la tasa del 22% para los 2016 y 2015.

El servicio de rentas internas mediante Circular No. NAC-DGECCGC15-00000012, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 de Diciembre del 2015, manifiesta que para propósitos tributarios se permite el registro contable de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos que establezca el reglamento y en caso de controversia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras (NIIFs), prevalecerán las primeras. El Servicio de Rentas Internas "SRI" en la circular antes mencionada establece lo siguiente:

- Los estados financieros constituyen la base para la presentación de las declaraciones de impuestos, así como para la presentación a los Organismos de Control (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y a la Superintendencia de Bancos).
- La Norma Internacional de Contabilidad No 12- Impuesto a las ganancias (NIC 12) y en la Sección 29 de la NIIF para PYMES establecen y requieren el reconocimiento, medición y revelación de los impuestos diferidos, sin embargo el SRI establece que únicamente se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se originen a partir del 1 de enero de 2015; a excepción de los efectos provenientes de las pérdidas y los créditos tributarios conforme la normativa tributaria vigente.
- Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados, en cumplimiento del marco normativo tributario y por la aplicación de las NIIFs, se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación.
- La tarifa del impuesto a la renta que se utilizará para la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos conforme lo establecen las NIIFs, será la establecida en la normativa tributaria.

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

- e) Los activos y pasivos por impuestos diferidos pueden ser recuperados o pagados posteriormente a través de la conciliación tributaria, deben ser reconocidos contablemente en el balance general, en la cuantía respectiva y en el momento adecuado, respetando las disposiciones tributarias vigentes y en las NIIFs mencionadas en la presente resolución según sea el caso.

Revisiones fiscales

El Servicio de Rentas Internas de acuerdo con disposiciones legales, tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años posteriores a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuestos. La Compañía no ha sido revisada hasta el 31 de diciembre del 2016.

NOTA 20 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	2016	2015
Ventas	<u>11,420</u>	<u>1,318</u>
Ingresos por arriendos	<u>85,888</u>	<u>69,044</u>
Compras	<u>198,129</u>	<u>256,129</u>

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corto Plazo</u>				
Hilanderías Unidas Huinsa S.A.	Entidad de grupo	Ventas producto	8,654	-
Ecuacotton S.A.	Entidad de grupo	Ventas producto	1,516	-
Lanafit S.A.	Entidad de grupo	Ventas producto	-	4,471
			<u>10,170</u>	<u>4,471</u>
<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Relación</u>	<u>Tipo de transacción</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Corto Plazo</u>				
Lanafit S.A.	Entidad de grupo	Compras	376,969	382,003
Industrial Textilana S.A.	Entidad de grupo	Compras	183,071	164,475
Textiles San Antonio S.A.	Entidad de grupo	Compras	20,710	29,193
Fuad Dassum	Accionista	Obligación	35,826	35,826
			<u>616,576</u>	<u>611,497</u>

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

La remuneración pagada al personal clave de la Compañía en el 2016 fue de US\$ 29,460 (US\$ 30,889 en el 2015).

NOTA 21 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre del 2004, estableció que las Compañías que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y un estudio de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas del exterior.

La Administración Tributaria mediante Resolución No. DGERCGC13-00011 publicada en el Registro Oficial No. 878 de 24 de enero de 2013, dispuso modificar el alcance para la presentación de información, incluyendo también a las transacciones realizadas con partes relacionadas locales y sus montos para el ejercicio fiscal que termino el 31 de diciembre del 2012. De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes las obligaciones en referencia al cumplimiento de precios transferencia son como sigue:

a) Informe Integral de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía por más de US\$15,000,000 (tienen la obligación de presentar un informe integral de precios de transferencia.

b) Anexo de Precios de Transferencia

Las compañías que realicen operaciones o transacciones con una sola compañía entre US\$3,000,000 hasta US\$14,999,999 tienen la obligación de presentar la información suplementaria de Precios de Transferencia en un Anexo establecido por el SRI.

Las compañías que realicen transacciones u operaciones (compras y/o ventas) que excedan el 50% del total de las transacciones son consideradas partes relacionadas para propósitos tributarios independientemente de los aspectos contractuales o vínculos legales.

A la fecha de emisión de estos estados financieros las transacciones con partes relacionadas no exceden los límites para la presentación de información suplementaria de precios de transferencia.

NOTA 22 – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no presenta compromisos y contingencias futuros.

NOTA 23 – CONCILIACION FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Un resumen de la conciliación del resultado integral, con el efectivo proveniente (utilizado) de los flujos de las actividades de operación de los años que terminaron el 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

INMOBILIARIA SANTA PRISCA S. A.
Notas a los Estados Financieros

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo provisto en las actividades de operación:		
Utilidad neta del año	(27,057)	(16,438)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto en las actividades de operación:		
Jubilación patronal, bonificación por desahucio	12,132	-
Intereses bancarios	971	-
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en activos:		
Activos financieros-cuentas por cobrar - comerciales	2,271	(12,328)
Otras cuentas por cobrar	-	(5,669)
Inventarios, neto de provisión para protección	44,387	66,224
Impuestos corrientes	2,073	(3,608)
Otros activos corrientes	(2,823)	-
Aumento (disminución) en pasivos:		
Acreedores financieros-cuentas por pagar-proveedores	8,824	(75,044)
Otras cuentas por pagar	3,133	8,634
Obligaciones tributarias	(15,055)	(1,151)
Pasivos laborales	(2,609)	(3,192)
Otros pasivos corrientes	(4)	3,452
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	<u>26,244</u>	<u>(39,120)</u>

NOTA 24 – RECLASIFICACIONES

Los saldos de los estados financieros del año que terminó el 31 de diciembre del 2015 han sido reclasificados para propósitos comparativos con los del año 2016, con el objeto de presentar consistentemente.

NOTA 25 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 5 de mayo de 2017, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.


Fuad Alberto Dassum
Representante Legal


Ligia Ruiz
Contadora General