

**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE
RESPONSABILIDAD LIMITADA**

**Estados Financieros bajo Normas
Internacionales de Información Financiera – NIIF Completas
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2016 y 2015
Informe de los Auditores Independientes.**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA:

1. Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, al 31 de diciembre del 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Socios y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (**NIIF COMPLETAS**).

2. Fundamento de la Opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de tergiversación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y aplicando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.



SOLAUDIT
SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros de la Compañía están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con los Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, pueden influir notablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, discutamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultado de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no es el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de una compañía en funcionamiento), basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden poner en duda significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una Compañía en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a exponer en nuestro informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una Compañía en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los datos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, así que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

Atenemos,
SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT
SC - RNAE - RSE

CPA. Elizabeth Rodríguez, Msc.
Representante Legal

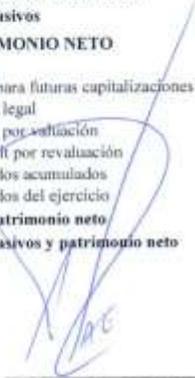
Guayaquil, marzo 22 del 2017

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 2016	Diciembre 2015
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	893	177.526
Activos Financieros, neto	4	131.281	122.606
Servicios y otros pagos por anticipados		11.247	28.243
Activos por impuestos corrientes	5	12.997	20.200
Total activo corriente		156.418	348.575
Activo no corriente			
Propiedades y equipo neto	6	1.395	1.423
Propiedades de inversión	7	7.901.883	7.209.323
Otros activos no corrientes		166.774	87.425
Total activo no corriente		8.070.052	7.298.171
Total activos		8.226.470	7.646.746
PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos Financieros	8	152.608	151.875
Otras Obligaciones corrientes	9	7.852	9.305
Total pasivos corrientes		160.460	161.180
Pasivo no corriente			
Provisiones por beneficios a empleados	10	23.268	20.400
Total pasivos no corrientes		23.268	20.400
Total pasivos		183.728	181.580
PATRIMONIO NETO			
Capital	11	280.000	280.000
Aporte para futuras capitalizaciones		417.905	417.905
Reserva legal		5.905	5.905
Reserva por revaluación		3.471.257	3.471.257
Superávit por revaluación		3.241.188	2.695.466
Resultados acumulados		685.108	708.840
Resultados del ejercicio		(58.621)	(24.207)
Total patrimonio neto		8.042.742	7.465.166
Total pasivos y patrimonio neto		8.226.470	7.646.746


Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
Gerente


C.P.A. Karina León
Contador

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD
LIMITADA
ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES
Por los Periodos Terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015
Expresado en Dólares

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias	12	305,111	337,277
Costo de ventas	13	(205,955)	(177,133)
Utilidad bruta		99,156	160,144
Gasto de operación y financieros			
Gastos administrativos y ventas	14	(117,904)	(152,066)
Gastos Financieros		(2,125)	(536)
Total gastos de operación y financiero		(120,029)	(152,602)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		(20,873)	7,542
15% Participación de trabajadores		-	(1,131)
Impuesto a la Renta (Anticipo mínimo determinado)	15	(37,748)	(30,618)
Pérdida del ejercicio		(58,621)	(24,207)


Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
Gerente


C.P.A. Karina León
Contador

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
 Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
 (Expresado en Dolares)

	Capital	Aporte de socios para futura capitalización	Reserva Legal	Otros Resultados integrados	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2015	80.000	417.805	5.134	2.605.466	3.562.973	15.424	686.902
Aumento de Capital	200.000	-	-	-	-	-	200.000
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	15.428	(15.424)	-
Apropiación de Reserva Legal	-	-	771	-	(771)	-	-
Corrección error	-	-	-	-	635.416	-	635.416
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(29.504)	-	(29.504)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(24.206)	(24.206)
Pérdida Actuarial	-	-	-	-	(7.442)	-	(7.442)
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	280.000	417.805	5.905	2.605.466	4.180.096	(24.206)	7.462.166
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2016	280.000	417.805	5.905	2.605.466	4.180.096	(24.206)	7.465.166
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	(24.206)	24.206	-
Revalorio de PPyE	-	-	-	635.722	-	-	635.722
Apropiación de Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	(58.621)	(58.621)
Utilidad Actuarial	-	-	-	-	475	-	475
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	280.000	417.805	5.905	3.241.188	4.156.365	(58.621)	8.042.742


 Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
 Gerente


 C.P.A. Karina León
 Contador

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

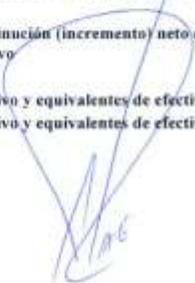
INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en dólares)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de ventas de bienes	213.162	257.990
Otros cobros por actividades de operación		
Cobros por actividades de operación	<u>213.162</u>	<u>257.990</u>
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(146.929)	(183.163)
Pago a cuenta de los empleados	(49.700)	(53.655)
Pagos por actividades de operación	<u>(196.629)</u>	<u>(236.818)</u>
Efectivo neto provisto de actividades de operación	<u>16.533</u>	<u>21.172</u>
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades y equipos	(193.166)	(19.110)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(193.166)</u>	<u>(19.110)</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Aporte en efectivo por aumento de capital	-	200.000
D dividendos pagados	-	(29.505)
Efectivo neto procedente en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>170.495</u>
Disminución (incremento) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(176.633)</u>	<u>172.557</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	<u>177.526</u>	<u>4.969</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>893</u>	<u>177.526</u>


 Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
 Gerente


 C.P.A. Karina León
 Contador

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

**CONCILIACIÓN ENTRE PERDIDA/ UTILIDAD ANTES DE 15% A
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENDA	(20.873)	7.542
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	102.080	86.378
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	136.784	114.333
Ajustes por gastos en provisiones	3.471	3.335
Ajustes por gasto por impuesto a la Renta	(37.748)	(30.618)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0	(1.131)
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	(427)	459
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(64.674)	(72.748)
Incremento en cuentas por cobrar clientes	(88.152)	(82.083)
Incremento en otras cuentas por cobrar	(11.000)	-
Disminución en Servicios y otros pagos anticipados	27.996	16.260
Disminución en activos por impuestos corrientes	7.203	2.796
Incremento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales	593	(1.307)
Disminución en otras cuentas por pagar	(1.084)	(10.121)
Disminución (Incremento) en beneficios a empleados	(230)	1.707
Flujos de efectivo neto provisto en actividades de operación	16.553	21.172



Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
Gerente



C.P.A. Karina León
Contador

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares).

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de pequeña estructura organizacional, constituida en Loja el 10 de septiembre de 1987, ante el Dr. Camilo Borrero Espinoza, Notario Público Cuarto del cantón Loja e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Loja el 19 de noviembre de 1987, aprobada mediante Resolución No. 87.3.2.1.198 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 17 de septiembre de 1987.

La Compañía de acuerdo a sus estatutos tiene por objeto la compra venta de terrenos, la urbanización de terrenos, la construcción de edificios, la compraventa de casas o departamentos, almacenes u oficinas, arrendamientos y administración de inmuebles y cualquier otra actividad afín con la expresada, además de la extracción de arcilla, extracción de minerales metálicos y no metálicos. Domiciliada en la ciudad de Loja, su oficina matriz se encuentra ubicada en la parroquia Valle Barrio Consacola Edificio ILE y no cuenta con sucursales a nivel nacional.

La Compañía en su registro único de contribuyente # 1190065916001 ha establecido como actividad económica el alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda. Actividad que tiene como objetivo principalmente entregar en arriendo gran parte su infraestructura (85%) para el buen funcionamiento del área productiva y comercial de sus relacionados: Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Coile S.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A., Arcimego C.A., y Crevigo S.A.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Unidad de Análisis Financiera – UAF y Ministerio de medio ambiente. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

Con fecha 17 de mayo del 2010 el Ministerio de Recursos Naturales no Renovables a través de la Subsecretaría de Minas, otorga a Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada Títulos de Concesión para Minerales no Metálicos.(Ver nota 19).

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación.- Los Estados Financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF COMPLETAS (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF COMPLETAS y SIC por sus siglas en inglés), cumpliendo además con las características cualitativas descritas en el marco conceptual para la presentación de la información financiera.

Moneda de presentación.- Los Estados Financieros están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

2.1 Estimaciones efectuadas por la Gerencia:

La preparación de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con NIIF Completas, requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF Completas vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se mencionan a continuación:

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.3 Activos financieros y Pasivos financieros

2.3.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros de la compañía están representados por la cuentas por cobrar clientes, se reconocen inicialmente al costo de la transacción, debido que al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban de amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de tasa de interés efectiva). La compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultado en el caso de las cuentas por cobrar clientes.

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses -

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes o servicios vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable (costo de la transacción), menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de INMOBILIARIA SIMEGO CIA. LTDA., es de hasta 45 días:

2.3.2 Pasivo financiero

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por servicios de mantenimiento u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Documentos y cuentas por pagar locales

Consta las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

2.4 Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

Sus principales clientes relacionados son: Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A., Comercializadora Coile S.A., Arcimego C.A., y Crevigo S.A. por concepto de arriendo.

2.5 Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2.6 Propiedades y equipo neto

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las propiedades y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

Propiedades y equipos	Política de Capitalización	Porcentaje %
Instalaciones	\$ 50	10%
Muebles y enseres	\$ 50	10%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

2.7 Propiedades de Inversión

Medición Inicial

Las propiedades de inversión de la que es dueño se medirán inicialmente al costo: los costos asociados a la transacción se incluirán a la medición inicial.

Medición Posterior

La compañía optó por el modelo del valor razonable, el mismo que indica: con posterioridad al reconocimiento inicial, la entidad que haya escogido el modelo del valor razonable medirá todas sus propiedades de inversión al valor razonable.

Son propiedades de inversión los terrenos o edificios, (considerados en su totalidad o en parte, o ambos) los cuales son destinados para obtener rentas o plusvalías. Las Propiedades de Inversión no serán usadas en la producción de bienes o servicios ni para fines administrativos, ni para su venta en el transcurso de las actividades ordinarias.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Propiedades y equipos	Vida Útil	Porcentaje %	Valor residual promedio
Edificios	40 años	2,50%	4,61%

2.8 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.9 Provisiones por Beneficios a Empleados

Según la NIC 19 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (desahucio y jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

Medición inicial y posterior

Los planes de beneficios definidos pueden no estar financiados a través de un fondo, o por el contrario pueden estar financiados, total o parcialmente, mediante aportaciones realizadas por la entidad, y algunas veces por los empleados, a otra entidad, o a un fondo, que está separada legalmente de la entidad que informa, y es la encargada de pagar los beneficios a los empleados.

La contabilización, por parte de la entidad, de los planes de beneficios definidos supone los siguientes pasos:

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

- Determinar el déficit o superávit.
- Determinar el importe del pasivo (activo) por beneficios definidos neto como el importe del déficit o superávit en (a), ajustado por los efectos delimitar un activo por beneficios definidos neto a un techo del activo.
- Determinar los importes a reconocer en el resultado del período.
- Determinar las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto a reconocer en otro resultado integral.

La Compañía registra anualmente esta provisión tanto para la Jubilación patronal y el Desahucio en base a los estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

2.10 Impuestos: Impuesto a la renta corriente

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

2.11 Reserva legal

La Ley de Compañías establece que toda compañía de responsabilidad limitada debe apropiarse el 5% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.12 Impuestos Diferidos

La compañía tiene como política contable reconocer el impuesto diferido cuando existan diferencias temporarias deducibles e imponibles al comparar el importe en libros de un activo o un pasivo y la base fiscal de los mismos.

Diferencias temporarias imponibles

De acuerdo a la NIC 12 inciso 16, establece que todo reconocimiento de un activo lleva inherente la suposición de que su importe en libros se recuperará, en forma de beneficios económicos, que la entidad recibirá en períodos futuros. Cuando el importe en libros del activo exceda a su base fiscal, el importe de los beneficios económicos imponibles excederá al importe fiscalmente deducible de ese activo. Esta diferencia será una diferencia temporaria imponible, y la obligación de pagar los correspondientes impuestos en futuros períodos será un pasivo por impuestos diferidos. A medida que la entidad recupere el importe en libros del activo, la diferencia temporaria deducible irá revirtiendo y, por tanto, la entidad tendrá una ganancia imponible. Esto hace probable que los beneficios económicos salgan de la entidad en forma de pagos de impuestos.

Diferencias temporarias deducibles

De acuerdo a la NIC 12 inciso 24, se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresado en dólares)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

La norma tributaria establece en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo innumerado de impuestos diferidos que para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones: valor neto realizable de inventarios (N/A), pérdidas esperadas en contratos de construcción (N/A), depreciación del costo por desmantelamiento (N/A), provisiones no tratadas por la normativa tributaria en otros artículos, medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, deterioro de propiedades, planta y equipo, medición de activos biológicos (N/A), amortización de pérdidas tributarias, créditos tributarios no utilizados.

2.13 Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

Los ingresos de Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada, son derivados principalmente del alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda a partes relacionadas y con terceras personas.

Sus principales clientes son las relacionadas Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A., Comercializadora Coile S.A., Arcimego C.A., y Crevigo S.A.

2.14 Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso. Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

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

2.16 Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

2.17 Sistema contable

El sistema que maneja la Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada, para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es "SISTEMA COSMO3". El sistema informático de la compañía reside de un servidor principal cuya versión es Centos 5.1, y los equipos informáticos que se conectan al servidor es la versión Windows 7, pertenece a ILE C.A. y es desarrollado por el Dpto. de TIC de ILE C.A.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares)

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

2.18 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	Inflación
2012	4,16%
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de efectivo y equivalente al efectivo se muestra a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Caja	54	54
Bancos		
Banco Loja S.A.	587	-
Banco de Guayaquil S.A.	227	105
Cooperativa Mego	25	25
Banco Bolivariano C.A.	a) -	177,342
	<u>893</u>	<u>177,526</u>

a) La compañía registraba al inicio del periodo un saldo disponible en el Banco Bolivariano de US\$177,342 del cual en febrero de 2016 se realizó una inversión a plazo fijo por 91 días de US\$160,000; y con fecha mayo 13 del 2016, se realiza transferencia para la adquisición de un bien inmueble, al cierre del presente periodo la cuenta registra un sobregiro bancario, mismo que está reflejado en los pasivos corrientes.

b) El origen de fondos proviene de clientes, por alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda a partes relacionadas y con terceras personas y no tiene restricción alguna.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		US\$ dólares	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	a)	19,966	17,009
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionadas	(Nota 18)	91,542	100,047
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas		20,327	5,976
Provisión de cuentas incobrables	b)	(554)	(426)
		<u>131,281</u>	<u>122,606</u>

a) Corresponde a la facturación emitida por concepto de arrendamiento mensual de Instalaciones y departamentos.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares)

4. **ACTIVOS FINANCIEROS, NETO (a continuación...)**

b) El movimiento de la estimación para cuentas incobrables de los años 2016 y 2015, fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial del año	(426)	(287)
Provisión del año	(128)	(139)
Saldo al final del año	<u>(554)</u>	<u>(426)</u>

La compañía de acuerdo a la NIIF 9 párrafo 5.5.15, debe reconocer el deterioro de sus instrumentos financieros. Al 31 de diciembre, sus cuentas por cobrar clientes relacionados clasificadas a largo plazo debido a la madurez de la cartera o antigüedad de la misma presenta un deterioro no registrados en libros de US\$ 43,969 que representa el 16% del total de la cartera no corriente, con vencimiento superior a 365 días que corresponden a sus clientes relacionados Arcimego C.A., Crevigo S.A. e Industrias Lojanas de Especies I.E.C.A.

5. **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de los activos por impuestos corrientes fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Crédito tributario a favor de la empresa IR	1,768	2,415
Crédito tributario IVA	11,229	17,785
	<u>12,997</u>	<u>20,200</u>

El movimiento del anticipo de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Activo:		
Saldo inicial al 1 de enero del	2,415	2,017
Retenciones en la fuente del año	20,298	20,944
Anticipo pagado	16,803	10,072
Compensación del año	(37,748)	(30,618)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>1,768</u>	<u>2,415</u>

Durante el año 2016 la compañía recibió retenciones en la fuente por US\$ 20,298, y realizó un pago de anticipo de impuesto a la renta de US\$ 16,803, mismo que fue compensado con el impuesto a la renta a pagar.

6. **PROPIEDAD Y EQUIPOS NETOS**

El movimiento de las propiedades y equipos neto de los años 2016 y 2015, se detalla a continuación como sigue:

	%	<u>Saldos al</u>	<u>Movimientos</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>Porcentaje</u>	<u>01/01/2016</u>	<u>del año</u>	<u>31/12/2016</u>
			<u>Adiciones</u>	
2016				
Muebles y Enseres	10%	841	-	841
Maquinaria y Equipo	10%	1,310	-	1,310
Subtotal		<u>2,151</u>	<u>-</u>	<u>2,151</u>
Depreciación acumulada		(728)	(28)	(756)
Deterioro acumulado		-	-	-
Total		<u>1,423</u>	<u>(28)</u>	<u>1,395</u>

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares)

6. PROPIEDAD Y EQUIPOS NETOS

2015	%	Saldos al 01/01/2015	Movimientos del año		Saldos al 31/12/2015
			Adiciones	Bajas	
Muebles y Enseres	10%	841	-	-	841
Maquinaria y Equipo	10%	1.310	-	-	1.310
Subtotal		2.151	-	-	2.151
Depreciación acumulada		(769)	(29)	70	(728)
Deterioro acumulado		-	-	-	-
Total		1.382	(29)	70	1.423

La vida útil de muebles y enseres, maquinaria y equipo, es de 10 años respectivamente

La compañía en su medición inicial reconoce sus elementos de propiedad y equipos al costo, y en su medición posterior no fue necesario realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros de estos activos, están presentados a valor razonable dentro de los Estados Financieros, de acuerdo con lo definido en la NIC 16, párrafo 30 "Medición posterior al reconocimiento".

De acuerdo a la NIC 36 párrafo 9, los elementos de propiedad y equipo no presentan indicios de deterioro, debido a que la entidad evaluó al final del periodo en que se informa los factores externos e internos a efectos de determinar si los elementos de propiedad y equipo presentaban indicios de deterioro de valor, concluyendo la administración que no existe deterioro de valor.

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión del año 2016 y 2015 se detallan a continuación:

	%	Saldos al 01/01/2016	Movimiento del año				Saldos al 31/12/2016
			Adiciones	Revaloriza ción	Reclasific ación	Bajas	
Terrenos		3.925.596	193.166	-	(91.306)	-	4.027.456
Edificios	2,5%	4.838.868	-	635.722	91.306	(1.265)	5.564.631
Construcciones en proceso		138.325	-	-	-	-	138.325
Subtotal		8.902.789	193.166	635.722	-	(1.265)	9.730.412
Depreciación acumulada		(1.693.466)	(116.888)	(19.868)	-	1.693	(1.828.529)
Deterioro acumulado		-	-	-	-	-	-
Total		7.209.323	76.278	615.854	-	428	7.901.883

Las adquisiciones realizadas en el presente periodo de las propiedades de inversión de la compañía en su medición inicial fueron contabilizadas al costo de acuerdo a la NIC 40 párrafo 20, con fecha 22 de Abril del 2016, mediante escritura de Compra-Venta ante la Notaría Pública Tercera del Cantón Pastaza, otorga la Sra. Verónica Quizhpe Ramírez a favor de la compañía un terreno, ubicado en el sector Landia de la Parroquia Teniente Hugo Ortiz Cantón y Provincia de Pastaza por US\$193.166; y, en su medición posterior se las reconoce a valor razonable según el párrafo 30, la entidad eligió como política contable el modelo de valor razonable, revalorizado los grupos de terrenos y edificios, reavalúo que lo realizó compañía Ojeda y Ojeda Cia. Ltda., perito evaluador calificado por la Superintendencia de Compañías con registro nacional de peritos # SC-RNAE-462, el reavalúo consta de 20 informes fechados al 23 de junio del 2016.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares)

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN (continuación...)

Las inversiones de propiedades y equipos con que cuenta la compañía están aseguradas contra desastres naturales e incendio hasta por un monto de US\$ 2.787.091, lo que representa el 35% de sus inversiones totales en inmuebles.

Garantías

La compañía ha entregado en garantía el 55% de sus inmuebles a favor de sus clientes relacionados como son: Industria Lojana de Especiarías ILE C.A. y Arcimego C.A. en operaciones crediticia que se detallan a continuación:

La NIC 37, indica que los "Pasivos contingentes" se definen define un pasivo contingente como una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o la falta de ocurrencia de uno o más hechos futuros sucesos inciertos que no está enteramente bajo el control de la entidad; o una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos; o el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad.

	<u>Saldos al</u>	<u>Movimiento</u>		<u>Saldos al</u>
	<u>01/01/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31/12/2015</u>
Terrenos	3.925.596	-	-	3.925.596
Edificios	4.819.758	19.110	-	4.838.868
Construcciones en proceso	138.855	-	(530)	138.325
Subtotal	8.884.209	19.110	(530)	8.902.789
Depreciación acumulada	(1.579.163)	(114.303)	-	(1.693.466)
Total	7.305.046	(95.193)	(530)	7.209.323

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERIODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares).

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN (continuación...)

Bienes dados en garantía	Ubicación	Valor Neto del Activo	Hipotecado a:	Deudor/Beneficiario	Monto de la Obligación	Fecha de vencimiento de la Obligación	No. de Garantía
Edificio Garcia Moreno	Señal y Edificación 2 Mz 21 con un área total de 222,19 m2	476.640,66	Corporación Financiera Nacional	Arcimego			BIND 269
Terreno y Edificio San Pedro de la Bendita	Cañón Catamayo Via a la Costa Panamericana 5to, superficie de 58838,5 m2 en la Parroquia San Pedro de la Bendita	608.407,29	Corporación Financiera Nacional	Arcimego	1.303.900	08-17	BIND 271
Edificios Álamos	Eloy Guerrero Barreto y Blanca Muñoz - Guayaquil	128.626,01	Banco de Loja	B.E.C.A.			51596
Edificio La Banda	Casa ubicada en Av. 8 de diciembre - Loja	2.412.446,87	Banco de Loja	B.E.C.A.	2.408.272,20	nov-21	19331
Quito Sur	Ferdinand Hareck calle 5 S-58D - Quito	297.381,91	Banco de Loja	B.E.C.A.			18114
Quito Norte	Casa ubicada en Av. 6 de diciembre - Loja	380.822,73	Banco de Loja	B.E.C.A.			21897
Total Bienes dados en Garantía		4.564.325,47					
Total de Propiedades de Inversión		7.991.881,00					

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares).

8. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar locales	a)	30.590	15.313
Sueldos por pagar		2.314	2.415
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas (Nota 16)		117.167	131.850
Otras cuentas por pagar		2.537	2.300
		<u>152.608</u>	<u>151.875</u>

a) Representan principalmente pagos pendientes por servicios de mantenimiento e instalaciones requeridos a COHECO S.A., repuestos e impuestos a proveedores varios.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 las obligaciones corrientes se resumen a continuación:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		US\$ dólares	
Beneficios de ley a empleados		6.989	7.218
Con el IESS		770	759
Con la Administración Tributaria		93	197
15% Participación trabajadores por pagar	a)	-	1.131
		<u>7.852</u>	<u>9.305</u>

a) El movimiento de la provisión para 15% participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	1.131	9.448
Provisión del año	-	1.131
Pagos	(1.131)	(9.448)
Saldo final al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>1.131</u>

10. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los beneficios a empleados se resumen a continuación:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		US\$ dólares	
Provisión Jubilación Patronal	a)	19.434	16.176
Provisión Desahucio	b)	3.834	4.224
		<u>23.268</u>	<u>20.400</u>

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

10. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación...)

a) El movimiento de Jubilación Patronal fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	16.176	9.943
Provisión del año	3.621	2.318
Provisión en ORI (PATRIMONIO)	(363)	
Pagos	-	3.915
Saldo final al 31 de diciembre	<u>19.434</u>	<u>16.176</u>

b) El movimiento de Indemnización por desahucio fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	4.224	3.819
Provisión del año	660	878
Guarancias Reconocidas por el ORI	(409)	(473)
Pagos	(641)	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u>3.834</u>	<u>4.224</u>

El 9 de diciembre de 2016, la compañía recibió el estudio actuarial elaborado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., el mismo que determinó la provisión requerida para el ejercicio 2016 es de US\$ 19.434 y US\$ 3.834 por concepto de jubilación patronal e indemnización por desahucio respectivamente. El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2016 fue determinado en base a los beneficios proyectados utilizando el método de costo de crédito unitario proyectado.

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Salario mínimo vital (US\$)	366	354
Número de empleados	7	7
Tasa de descuento anual ecuatoriana	7,46%	6,31%
Tasa de incremento de sueldo salarial (anual)	3%	3%

La Compañía "Actuaría Consultores Cía. Ltda.", empleó la tasa Ecuatoriana de 7,46%, para efectos del cálculo de la jubilación patronal y desahucio para el año 2016. De acuerdo a lo que establece la NIC 19 en el párrafo 83 "*Suposiciones actuariales: tasa de descuento: La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En países donde no exista un mercado amplio para estos bonos, se utilizará el rendimiento de mercado (al final del periodo sobre el que se informa) de los bonos emitidos por el gobierno. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.*"

La tasa de descuento de acuerdo a los bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos es del 4,14%. La aplicación de una tasa superior a la requerida por la norma genera una insuficiencia en la estimación de la provisión de jubilación patronal.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

11. PATRIMONIO

Capital Social

Está representada por 280.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

	Nacionalidad	No. De acciones	2016	
			Participación en US\$	%
I.L.E.C.A.		214.964	214.964	76.773%
Ruiz Aguilera Blanca Vicenta	Ecuatoriana	13.865	13.865	4.952%
Godoy Ruiz Cruz Amada	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Fabián Vicente	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz France José	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Magna Orlandu	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Manuel Agustín	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Verónica Paulina	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Villamagna Godoy Esther Cecilia	Ecuatoriana	3.326	3.326	1.188%
Godoy Ruiz Amed Cruz	Ecuatoriana	1.375	1.375	0.491%
Delgado Vallejo Diana Judith	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
Godoy Delgado Diana Elizabeth	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
Godoy Delgado Javier Amed	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
Godoy Delgado Manuel Esteban	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
		280.000	280.000	100.00%

Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 20% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Otras reservas

La compañía mantiene desde el año 2007, aportes para futuras capitalizaciones registrados como otras reservas, por un valor de US\$ 417.905.

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre 2016 y 2015 los ingresos fueron como sigue:

	2016	2015
Prestación de Servicios		
Arrendamientos Tarifa Grava IVA	260.039	259.859
Arrendamientos Tarifa 0%	45.072	44.071
Venta de servicios	-	33.347
	305.111	337.277

Las Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada, son principalmente del alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda.

A continuación se presentan los ingresos que la compañía obtuvo por clientes relacionados y no relacionados.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (continuación...)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Venta de arriendo/alicuotas		
Relacionadas:		
I.L.E.C.A.	170.224	160.888
Comercializadora Coile S.A.	41.119	26.204
Arcimego C.A.	18.000	18.000
Crevigo S.A.	14.857	14.790
Comercializadora Godoy Ruiz	14.400	26.667
Arcimego C.A.	-	33.347
	<u>258.600</u>	<u>279.896</u>
Clientes:		
Otros arrendatarios	31.654	57.381
	<u>31.654</u>	<u>57.381</u>
Total	<u>305.111</u>	<u>337.277</u>

La mayoría de sus ingresos corresponden a los arriendos recibidos por sus clientes relacionados Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Coile S.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A, Arcimego C.A., y Crevigo S.A., representando el 56%, 13%, 5%, 6%, 5% respectivamente.

13. COSTO DE VENTA

Al 31 de diciembre 2016 y 2015 los Costos de Ventas fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos prediales y catastrales	8.845	7.216
Depreciaciones de activos fijos	134.984	114.223
Mantenimientos de edificios	20.845	17.004
Otros Costos	41.281	38.690
	<u>205.955</u>	<u>177.133</u>

Las ventas de Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada son principalmente del alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda. Se reconocen como Costo de Ventas los Impuestos prediales y Catastrales, Depreciaciones, Mantenimientos y Otros Costos relacionados con las instalaciones causantes de ingresos para la empresa.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTA

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos administrativos y de ventas se conformaron de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y Salarios	32.632	31.242
Aportes Seguridad Social	4.028	3.796
Beneficios Sociales	8.868	8.299
Jubilación Patronal y Desahucio	3.984	2.414
Honorarios Profesionales	2.000	1.150
Impuestos y Contribuciones	a) 41.782	85.657
Gastos no Deducibles por depreciación	3.219	7.821
Otros	21.391	11.687
	<u>117.904</u>	<u>152.066</u>

a) En el año del 2016, la compañía no incurrió en gastos de informes técnicos producción de minería, plan de desarrollo minero, gastos que se generaron en el año 2015 y que alcanzaron el 49% de los gastos totales de ese periodo.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

15. IMPUESTO A LA RENTA

El Impuesto a la Renta por los años originados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Perdida / Utilidad antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	(20.873)	7.543
Base para la participación trabajadores	<u>(20.873)</u>	7.543
15% Participación trabajadores por pagar	-	(1.131)
Base Imponible	-	6.412
Utilidad Gravable 23%	-	6.412
22% de Impuesto a la renta Causado	-	1.411
Anticipo del Impuesto a la renta determinado año anterior	37.748	30.618
Anticipos pagados IR	(16.804)	(10.072)
Retenciones en la fuente	(20.297)	(20.944)
Crédito tributario de años anteriores	(2.415)	(2.017)
Saldo a favor de contribuyente	<u>(1.768)</u>	<u>(2.415)</u>

Al 31 de diciembre del 2016, la Administración preparó Conciliación Tributaria Preliminar, y como se puede observar, no se generó el Impuesto a la Renta causado.

Tarifa de Impuesto a la Renta

De acuerdo al Art. 37(Tarifa de Impuesto a la Renta) reformado mediante la Ley Orgánica De Incentivos a La Producción y Prevención del Fraude Fiscal mediante Suplemento del Registro Oficial 405, 29-XII-2014

Para que la sociedad se acoja al 22%, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo innumerado "Deber de informar sobre la composición societaria" del RLORTE.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos y transacciones con compañías relacionadas se forman de la siguiente manera:

ACTIVO CORRIENTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Cientes relacionados		
Arcimego C. A.	131.398	113.095
Crevigo S.A.	55.516	40.460
Industria Lojana de Especerías CA	44.646	13.217
Comercializadora Godoy Ruiz – Quito	7.641	3.741
Comercializadora Coile SA – Alamos	4.610	5.317
Goexpro C Ltda.	3.848	1.076
Stefania Godoy	3.802	808
C.E.A.L.	3.414	3.414
Comercializadora Coile SA- Loja	1.910	6.344
Delaroma SA	896	-
Manuel Ferrando Espinosa Godoy	635	-
	<u>258.316</u>	<u>187.472</u>

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación...)

<u>Otras cuentas por cobrar relacionadas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Acimego C.A.	14,350	-
Crevigo SA	5,977	5,976
	<u>20,327</u>	<u>5,976</u>

PASIVO CORRIENTE

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	US\$ dólares	
Comercializadora Godoy Ruiz -Quito Sur	117,100	129,989
Javier Godoy Delgado	54	14
Comercializadora Godoy Ruiz -Puyo	13	-
Delaroma SA	-	1,847
	<u>117,167</u>	<u>131,850</u>

Corresponde principalmente a alquiler de bienes inmuebles, de locales comerciales y de vivienda con partes relacionadas, para lo cual ha celebrado contratos de arrendamiento.

La compañía ha entregado en garantía el 55% de sus inmuebles a favor de sus clientes relacionados como son; Industria Lojana de Especiarias I.E. C.A. y Arcimego C.A. en operaciones crediticia (ver Nota 7 Propiedades de Inversión).

La compañía no mantiene las siguientes transacciones con sus relacionadas:

1. Préstamos sin intereses, a tasas significativamente altas o bajas en relación a las tasas existentes en el mercado, sin vencimiento o cláusulas sancionatorias de mora.
2. Intercambio de propiedades por otras propiedades similares en una transacción no monetaria, cesiones de acreencias y cruce de cuentas.
3. Inversiones permanentes importantes durante el año.
4. Contrataciones de seguros, servicios administrativos, honorarios, regalías y asistencia técnica.
5. Arrendamiento mercantil y ventas de activos fijos.
6. Transacciones de marcas, patentes, regalías y licencias.

Precios de transferencia

Inmobiliaria Simego Cia. Ltda., no está sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, debido a que sus operaciones con partes relacionadas, en el período 2016, no superan el monto acumulado de US\$ 3.000.000, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015.

17. CUMPLIMIENTO DE LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACION DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.

Según la resolución UAF-DG-SO-2016-0001 del 22 de marzo del 2016, se resuelve expedir el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la unidad de análisis financiero (UAF), catalogados como actividades y profesiones no financieras, en los siguientes términos:

Desarrollar un sistema de prevención de riesgos, obtener un código de registro, designar a un oficial de cumplimiento titular, y suplente, conformar un comité de cumplimiento, elaborar y enviar los reportes de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas y de las operaciones o transacciones iguales o superiores a US\$10.000.

17. CUMPLIMIENTO DE LEY DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (a continuación...)

La Compañía a la fecha de este informe ha dado cumplimiento a las disposiciones exigidas por la UAF, tales como: la designación del oficial de cumplimiento y reportando la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2016 y 2015, a la Unidad de Análisis Financiero – UAF.

18. CUMPLIMIENTO DE LEY ORGANICA DE SOLIDARIDAD

La compañía durante el ejercicio económico 2016 dio cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Responsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectas por el terremoto del 16 de abril del 2016 de acuerdo al Reglamento de la Ley de Solidaridad No. 1073 de junio 10 del 2016, en los siguientes puntos: "Contribución solidaria sobre la remuneración, las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (1.000 USD) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración"; y, a la "Contribución solidaria sobre las utilidades que se generaron en el ejercicio fiscal 2015.

19. TITULOS DE CONCESIÓN PARA MINERALES NO METÁLICOS

Con fecha 9 de junio del 2016 el Ministerio de Minería mediante la Resolución No 029-MM-VM-RES-2016 autoriza la cesión y transferencia de derechos del 100% de los derechos mineros que tiene Inmobiliaria Simego Cia. Ltda. del área denominada ARCIMEGO-II a favor de la Compañía ARCIMEGO C.A para la extracción de arcilla.

La compañía no mantiene derechos mineros en el periodo 2016.

20. CONTRATOS

Contratos de arrendamiento

➤ Mediante escritura pública de Contrato de Arrendamiento celebrado en la ciudad de Loja, a los 28 días del mes de marzo del 2011 la compañía Inmobiliaria Simego Cia. Ltda. da en arrendamiento a favor de la Compañía Industria Lojana de Especerías ILE C.A. el terreno ubicado en el barrio Consacola kilómetro uno vía a Cuenca y facultan para que en el inmueble materia de arriendo, se construyan mejoras útiles y demás instalaciones que requiera el arrendatario.

Se fija el plazo de duración del presente contrato en VEINTE AÑOS, a partir del primero de Abril del dos mil once. Dicho plazo podrá ser prorrogado cuando así convengan las partes terminación de este contrato.

Las partes que intervienen en la celebración de este contrato acuerdan que en reconocimiento del valor de las mejores útiles y demás edificaciones que va a realizar la compañía arrendataria, ésta no pagará ningún valor por canon de arrendamiento durante el plazo establecido. Concluido el plazo de veinte años mencionado, si se deseara prolongar el contrato, se fijará el canon mensual de arrendamiento. La parte arrendataria, sin previa autorización de la parte arrendadora, podrá realizar cualquier gestión o contrato con el fin de hacer reparaciones, cambios o mejoras al inmueble.

La obligación de pagar el valor estipulado por consumo de energía eléctrica, teléfono y agua potable, según planillas emitidas por las empresas prestadoras de dichos servicios, además de pagar los gastos de legalización del presente contrato de arrendamiento.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
(Expresado en dólares)

20. CONTRATOS (a continuación...)

- Con fecha 1 de febrero de 2016 en la ciudad de Loja se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego C.Ltda. y el arrendatario Industria Lojana de Especerías ILE C.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler de los inmuebles ubicados en el barrio Consacola kilómetro uno vía a Cuenca, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, quedando a beneficio de la Arrendadora y sin costo alguno todas y cada una de las mejoras que se hicieren en el mismo.
- Con fecha 01 de mayo de 2014 en la ciudad de Guayaquil se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego C.Ltda. y el arrendatario Comercializadora Coile S.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler del local ubicado en la ciudadela Los Alamos Solas 20, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.
- Con fecha 01 de septiembre de 2016 en la ciudad de Puyo se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego C.Ltda. y el arrendatario Industria Lojana de Especerías ILE C.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler del terreno para "cultivo" ubicado en la parroquia Teniente Hugo Ortiz sector Llandia superficie de 99.381 m2, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.
- Con fecha 01 de febrero de 2012 en la ciudad de Loja se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego C.Ltda. y el arrendatario Arcimego C.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler del inmueble ubicado en la parroquia San Pedro de la Bendita, cantón Catamayo, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.
- Con fecha 01 de septiembre de 2016 en la ciudad de Quito se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego C.Ltda. y el arrendatario Comercializadora Coile S.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler del inmueble ubicado en la parroquia Guamani, Barrio Matilde Alvarez, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.

La compañía ha dado cumplimiento a los contratos vigentes en el año 2016.

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

Riesgo País: En el año 2016, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador disminuyó puntos en los parámetros de medición internacional, siendo un índice bajo, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable, a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

El riesgo país, cuya repercusión es minimizada por altas autoridades del Régimen, considera algunas variables. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que basta ser mensurable. De acuerdo con esta medición el país tenía calificación B+ y ahora se sitúa en B. Eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Riesgo de mercado: Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía

Riesgo de liquidez: Se generan cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

		2016		2015	
		<u>Resultados</u>		<u>Resultados</u>	
Capital de trabajo	Activo Corriente - Pasivo corriente		(4,043)		187,395
Razón corriente	Activo corriente	156,417	0,97	348,575	2,16
	Pasivo corriente	160,460		161,180	

Los índices de liquidez, miden la capacidad para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir efectivo sus activos corrientes, tanto así que para el año 2016 por cada dólar de obligación corriente la compañía está en la capacidad de cubrir 0,97 ctvs. de dólar, por cada dólar de obligación corriente. Este último representa el 87% de los pasivos totales.

Al ser los pasivos corrientes superiores a los activos corrientes la compañía está frente a un capital de trabajo negativo US\$ 4.043, esto ocasionaría que la compañía pudiera eventualmente presentar dificultades en el cumplimiento de sus obligaciones corrientes así como también se vería imposibilitada de invertir ya que no podría contraer préstamos a corto plazo.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de deudores

		2016		2015	
		<u>Resultados</u>		<u>Resultados</u>	
Periodo medios de cobranza	Cuentas por cobrar a 360	40,142,880	132	42,140,016	125
	Ventas netas	305,111		337,277	
Rotación de cartera	360	360	2,74	360	2,88
	Periodos medios de cobranza	132		125	

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

21. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Estos indicadores tienen por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo; el grado de recuperación de los créditos y del pago de las obligaciones.

El período neto de cobranzas es de 132 días, si se compare con la política de crédito de la empresa de 30 días y su comportamiento afecta la liquidez de la entidad por el cobro de las ventas a sus clientes locales.

Riesgos de gestión: Este indicador tiene por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo, el pago de las obligaciones y la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas.

Riesgo de Gestión	2016		2015		
		Resultados		Resultados	
Rotación de inversiones	Ventas netas	305.111	4%	337.277	5%
	Propiedades de Inversión	7.901.882		7.209.322	
Periodo medio de pago	Cuentas y Documentos por Pagar x 365	11.165.350	54	5.580.245	32
	Compras	205.955		177.133	
Impacto Gastos Administrativos y Ventas	Gastos Administrativos y Ventas	117.904	39%	152.066	45%
	Ventas	305.111		337.277	

El período medio de pago es de 54 días, mismo que no se corresponde con la política de pago a sus proveedores lo cual es de 30 días.

Los gastos administrativos de la compañía en relación a los ingresos generados por las ventas han disminuido en relación al año anterior del 45% al 39%.

Riesgos Operativos

Endeudamiento-Solvencia: Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía

Endeudamiento-Solvencia	2016		2015		
		Resultados		Resultados	
Endeudamiento del Activo	Total pasivo x 100%	183.728	2%	181.580	2%
	Total activo	8.226.470		7.646.747	
Endeudamiento Patrimonial	Total pasivo x 100%	183.728	2%	181.580	2%
	Total patrimonio	8.042.742		7.465.166	

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

Endeudamiento de Propiedades de Inversión	Total patrimonio	x	100%	<u>8.042.742</u>	102%	<u>7.465.166</u>	104%
	P. Inversión Neto			7.901.883		7.209.323	
Apalancamiento	Total activo	x	100%	<u>8.226.470</u>	102%	<u>7.646.747</u>	102%
	Total patrimonio			8.042.742		7.465.166	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente	x	100%	<u>160.480</u>	87%	<u>161.180</u>	89%
	total pasivo			183.728		181.580	
Concentración de endeudamiento a largo plazo	Pasivo no corriente	x	100%	<u>23.268</u>	13%	<u>20.400</u>	11%
	Total pasivo			183.728		181.580	

La compañía tiene una concentración de pasivos baja, misma que se mantiene en relación al año anterior.

La compañía no mantiene el 65% de los bienes asegurados, los mismos que se encuentran expuestos a cualquier riesgo de catástrofe natural e incendio.

Rentabilidad: Los indicadores de rendimiento, sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y de esta manera convertir las ventas en utilidades

Rentabilidad		2016		2015	
		Resultado		Resultado	
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta	<u>(58.621)</u>	-1%	<u>(24.207)</u>	0%
	Patrimonio	8.042.742		7.465.166	
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional	<u>(18.744)</u>	-6%	<u>7.542</u>	2%
	Ventas netas	305.111		337.277	
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta	<u>96.160</u>	32%	<u>160.144</u>	47%
	Ventas netas	305.111		337.277	
Margen neto de utilidad	Utilidad neta	<u>(58.621)</u>	-19%	<u>(24.207)</u>	-7%
	Ventas netas	305.111		337.277	

La compañía presenta problemas de rentabilidad de forma recurrente.

Riesgo Legal

La empresa en el presente periodo no presenta demanda de ninguna índole que le representen riesgos legales. Se determina un riesgo bajo para la empresa.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015
 (Expresado en dólares)

22. RECLASIFICACIONES

Reclasificación	Saldo Contable 31-12-2016	DEBE	HABER	Saldo Auditoria 31-12-2016
<u>Activos financieros corriente</u>				
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	298.055	-	(166.774)	131.281
<u>Activos financieros no corriente</u>				
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	-	166.774	-	166.774
<u>Otras Reservas</u>	(417.905)	417.905		-
<u>Aporte para futura capitalizaciones</u>	-		(417.905)	(417.905)
	(119.850)	584.679	(584.679)	(119.850)

La compañía mantiene cuentas por cobrar relacionadas que provienen de años anteriores en el activo corriente, las cuales son reclasificadas al activo no corriente, además de Aportes para futura capitalizaciones que se encuentran contabilizadas como Otras Reservas.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2017 y la fecha de emisión de este informe 22 de marzo del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

24. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.
