

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

La compañía está constituida en Ecuador mediante escritura pública otorgada el 30 de septiembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de noviembre de 1982; su actividad económica principal son los servicios relacionados con actividades de arrendamiento, usufructo de bienes inmuebles, urbanos y rústicos.

La compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye el 19 de noviembre de 2032. Al cierre del ejercicio económico 2012 refleja un capital social de US\$800. Se encuentra inscrito en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0990608369001 y, de igual forma bajo el número de expediente 40329 en la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias para el año terminado el 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 5 de junio de 2017 y deberán ser aprobados por la Junta General de Accionistas que considere estos estados financieros. La gerencia considera que serán aprobados sin modificación.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

Los presentes estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros consolidados se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación del Grupo.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que el Grupo ha adoptado las nuevas NIIF para las PYMES y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2015.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Consolidación de estados financieros

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros individuales de la Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y de sus Subsidiarias Kronsaa C Ltda., Exicentro S.A. y Portabiesa S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014. El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la controladora obtiene el control sobre la subsidiaria y finaliza cuando la controladora pierde el control sobre la misma. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que la

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

controladora adquiere el control de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deja de controlar la misma.

Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo dentro del Grupo que se relacionen con transacciones entre los miembros del Grupo se eliminan en su totalidad en el proceso de consolidación.

(b) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y subsidiaria, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(c) Instrumentos Financieros

Activos Financieros no Derivados

La Compañía y subsidiaria reconoce inicialmente los préstamos, cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía y subsidiaria comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía y subsidiaria procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía y subsidiaria y su subsidiaria se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, el Grupo cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

El Grupo tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo en bancos y préstamos y partidas por cobrar.

i. Efectivo en bancos

El efectivo en bancos se componen de los depósitos en bancos; valores sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

ii. Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar.

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía y subsidiaria reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía y subsidiaria se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía y subsidiaria procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía y subsidiaria cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía y subsidiaria tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: impuestos por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Capital Social

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(d) Propiedades y mobiliario

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y mobiliario son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades y mobiliario se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades y mobiliario se presentan principalmente a su costo de adquisición.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo cuando partes de una partida de propiedades y mobiliario poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y mobiliario son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Los bienes incluidos en propiedades y mobiliario no poseen restricciones de titularidad y no están entregados en garantía de obligaciones.

ii. Costos posteriores

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades y mobiliario son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Depreciación

La depreciación de propiedades y mobiliario se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y mobiliario.

Los elementos de propiedades y mobiliario se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

	Vidas útiles estimadas en años
Edificio	20
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(c) Deterioro

i. Activos Financieros

La Compañía y subsidiaria evalúa en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía y subsidiaria en términos que esta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable bajo su costo es evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía y subsidiaria considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

La Compañía y subsidiaria evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía y subsidiaria hace un estimado del importe recuperable del activo.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la gerencia de la Compañía y subsidiaria considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedades y vehículos no pueda ser recuperado.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos de una transacción, que suponga la prestación de servicios, se registra cuando pueda ser estimado con habilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del período sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

(a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;

(c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con Habilidad; y

(d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con Habilidad.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades de inversión se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

(h) Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las siguientes diferencias temporales: (i) el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable; (ii) las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida en que es probable que no serán revertidas en el futuro; y, (iii) las diferencias temporales tributables que surgen del reconocimiento inicial de una plusvalía.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

(4) Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero aún no de Aplicación Efectiva

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2015, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contribución de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero de 2016
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28: Venta a contribución de activos entre un inversor y su asociada o joint venture	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no corrientes	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 7: Instrumentos Financieros - Revelaciones: Contratos de mantenimiento, aplicabilidad de las enmiendas de la NIIF 7 a estados financieros condensados interinos	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 34: Reporte financiero interino	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación	1 de enero de 2016
NIIF 16 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo, la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía y subsidiaria requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Cuentas por cobrar

El valor razonable de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Propiedades y mobiliario

El valor razonable de las propiedades y mobiliario son reconocido como costo atribuido corresponde al monto estimado por un perito independiente contratado por la Compañía y subsidiaria, dicho valor se basa en los enfoques de mercado y de costo usando los precios de mercado para activos similares, cuando es disponible dicho precio, o el costo de reposición si un precio de mercado no estaba disponible. Este valor razonable es el precio por el cual un activo podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.

(c) Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de los documentos por pagar, cuentas por pagar a Compañía y subsidiarias relacionadas, cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Efectivo en bancos

El detalle de efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		2015	2014
Depósitos en bancos (a)	US\$	85,581	20,259
	US\$	85,581	20,259

(a) La Compañía y subsidiaria mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Cuentas por cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos	US\$	1,815,000	456,301
Impuestos por recuperar		90,228	63,190
	US\$	<u>1,905,228</u>	<u>519,491</u>

(8) Inventarios

El detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Producto terminado	US\$	95,179	95,179
	US\$	<u>95,179</u>	<u>95,179</u>

(9) Propiedades y mobiliario

Un detalle de las propiedades y mobiliario al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	US\$	322,953	612,270
Edificios		1,801,713	1,053,720
Equipos de computación		870	-
Muebles y enseres		8,784	8,784
	US\$	<u>2,134,330</u>	<u>1,674,774</u>
Depreciación acumulada		(519,744)	(194,692)
	US\$	<u>1,614,586</u>	<u>1,479,882</u>

Durante el 2015 y 2014, los movimientos de las propiedades y mobiliario fueron los siguientes:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año neto	US\$	1,479,882	1,556,904
Más (menos):			
Reclasificaciones		-	(13,835)
Adquisiciones		194,871	-
Depreciaciones		(60,167)	(63,187)
Saldo al final del año	US\$	<u>1,614,586</u>	<u>1,479,882</u>

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Cuentas por pagar

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	US\$	993,000	256,808
Préstamos		510,732	-
Beneficios a empleados		78,663	41,546
Impuestos por pagar		57,656	51,792
Otros		599	-
	US\$	<u>1,840,650</u>	<u>350,145</u>

(11) Impuestos

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía y subsidiaria por los ejercicios impositivos de 2012 a 2014 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Tasa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que 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.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía y subsidiaria reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, 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, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un periodo de 5 años.

La Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. 860 del 12 de octubre del 2016, establece que el SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que esta supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definido por la Administración Tributaria.

Conciliación de impuesto a la renta

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2015	2014
Utilidad antes del impuesto a la renta	201,249	235,419
Mas (menos)		
Gastos no deducibles	37,770	-
Utilidad gravable	239,019	235,419
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Provisión por impuesto a la renta	52,584	51,792
Anticipo determinado	15,255	15,113
Total impuesto a pagar	52,584	51,792

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	52,584	51,792
Menos:			
Credito tributario		(303)	303
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		<u>(52,110)</u>	<u>(52,095)</u>
	US\$	<u>171</u>	<u>-</u>

Límites de deducción de gastos

Con fecha diciembre 31 de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, y el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Como parte de estas reformas, se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al reavalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de 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, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consisten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias

El 18 de diciembre de 2015 se promulgó en el Registro Oficial No. 652 la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, con el fin de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada, además de incentivar el financiamiento productivo y la inversión extranjera.

Esta Ley se aplica a las asociaciones público-privadas que tienen por objeto la provisión de bienes, obras o servicios por parte del Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Adicionalmente, se realizaron las siguientes reformas principalmente:

- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno – LRTI-

Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.

Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.

Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el reglamento.

- Reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno – RALRTI-

Mediante Decreto Ejecutivo No. 844 publicado en el Suplemento del Registro Oficial

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

No. 647 de fecha 11 de diciembre de 2015 se estableció que no se aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

(12) Patrimonio

(a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social está conformado de la siguiente manera

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor de cada acción</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>	<u>Valor nominal</u>
Santa Daniela S.A.	Islas Virgenes	799.96	1	100%	799.96
Akar Andrea	E.U.A.	0.04	1	0%	0.04
		<u>800.00</u>		<u>100%</u>	<u>800.00</u>

(b) Reserva Legal

La Ley de Compañía y subsidiarias requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía y subsidiaria, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(13) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía y subsidiaria está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

(a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía y subsidiaria.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía y subsidiaria son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía y subsidiaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía y subsidiaria a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía y subsidiaria, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración de la Compañía y subsidiaria monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía y subsidiaria.

(b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y subsidiaria si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en bancos	US\$	85,581	20,259
Cuentas por cobrar		<u>1,905,228</u>	<u>519,491</u>
	US\$	<u>1,990,809</u>	<u>539,750</u>

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía y subsidiaria está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo, este se considera menor.

(c) Riesgo de Liquidez

La Compañía y subsidiaria monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía y subsidiaria es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía y subsidiaria monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo y equivalentes de éste, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía y subsidiaria, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

(d) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio.

(e) Riesgo de Mercado

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía y subsidiaria, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía y subsidiaria tiene

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

Administración de Capital

La política de la Compañía y subsidiaria es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los accionistas. La Compañía y subsidiaria no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía y subsidiaria. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía y subsidiaria para la administración de capital durante el año; tampoco existe un plan de compra-venta de acciones definido.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía y subsidiaria al término del periodo del estado de situación financiera era el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total pasivos	US\$	1,649,738	350,145
Menos: efectivo y equivalentes a efectivo		85,581	20,259
Deuda neta	US\$	<u>1,664,157</u>	<u>329,886</u>
Total patrimonio	US\$	<u>2,051,032</u>	<u>1,764,862</u>
Índice deuda-patrimonio ajustado		<u>0.76</u>	<u>0.19</u>

(14) **Gastos de administración y operación**

Un resumen de los gastos de administración y operación por su naturaleza se resumen a continuación:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Mantenimiento y reparaciones	US\$	341,320	76,411
Otros gastos		72,031	-
Depreciaciones		60,167	63,187
Gastos de personal		42,621	89,243
Impuestos y contribuciones		40,891	14,514
Honorarios profesionales		33,827	-
Provisiones		<u>28,915</u>	<u>250,355</u>
	US\$	<u>619,772</u>	<u>493,710</u>

Inmobiliaria Santa Daniela S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la gerencia del Grupo, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.