

INMOBILIARIA SANTA DANIELA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA SANTA DANIELA S.A., se constituyó el 30 de septiembre de 1982, mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Décimo Tercera del Cantón Guayaquil, Doctora Norma Plaza de García e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de noviembre de 1982, con el objeto de dedicarse a los servicios relacionados en actividades de arrendamiento, usufructo de bienes inmuebles, urbanos y rústicos.

Los estados financieros de la Compañía, por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados y autorizados por su Administración para su emisión y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información emitida por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los últimos tres años:

<u>PERIODOS</u>	<u>INDICE DE INFLACION ANUAL</u>
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION.- La Compañía, mantiene sus registros contables en dólares de E.U.A., moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al cierre del año 2016 y con las políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales en términos generales coinciden con los principios internacionales de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.- El estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, fue previamente elaborado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad y fue convertido a Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008 y publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, por lo tanto los estados financieros de la Compañía por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011 recoge la aplicación de dichas normas.

La preparación del estado de situación financiera bajo estas normas, exigen el uso de ciertas estimaciones y criterios contables que afectan la valuación de activos y pasivos, además tienen un efecto en los resultados acumulados.

También exigen a la Administración de la Compañía, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía.

Como resultado de la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera, se produjo un incremento en el patrimonio de los accionistas por 1.192.238,66.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.- La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, requiere que la Administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los siguientes son los juicios razonables significativos en la aplicación de las políticas contables que tienen mayor efecto en los estados financieros.

Provisiones.- Las provisiones pueden distinguirse de otros pasivos, porque hay incertidumbre sobre el momento o la cantidad requerida para cancelar la obligación.

El reconocimiento y valoración de las provisiones requiere que la Compañía realice estimaciones significativas con respecto a la probabilidad (si el evento es más probable que ocurra a que no ocurra) de que una salida de recursos que se realicen para liquidar la obligación, y además a la hipótesis de si puede hacerse una estimación fiable de la cuantía de la obligación.

Contingencias.- Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada solo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable una salida de recursos que se requieran para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad. Inevitablemente, la determinación de que la posibilidad de que una salida de recursos que incorporen beneficios económicos sea remota, o que ocurran o no uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía, requiere un juicio significativo.

Activos tributarios diferidos.- La evaluación de la probabilidad de ingresos gravables futuros sobre los cuales los activos tributarios diferidos puedan ser usados es basada en las proyecciones de ingresos, el cual es ajustado por ingresos exentos significativos, gastos no deducibles, y los límites de uso de cualquier pérdida fiscal de años anteriores. Si un presupuesto positivo indica que es probable usar el activo, puede ser reconocido totalmente. El reconocimiento individual puede estar sujeto a ciertos límites e incertidumbres.

Estimaciones contables críticas.- La Compañía hace estimaciones y suposiciones que tienen que ver con el futuro. Los resultados estimados contables, tenderán por definición a ser iguales a los actuales resultados. Los estimados y suposiciones que tienen un riesgo significativo de requerir un ajuste a los valores en libros de activos y pasivos en el ejercicio se describen abajo:

Ventas y costos de ventas.- La Compañía en su reconocimiento inicial determina el valor razonable de las ventas basadas en las condiciones del mercado activo. El costo de ventas se mide al valor razonable de los gastos operativos que se incurran para proporcionar el bien o el servicio para el que fueron contratados.

Vidas útiles de activos depreciables.- Las revisiones gerenciales de las vidas útiles de las propiedades y equipos, se basan en la utilización esperada de los activos dentro de la Compañía y al estado físico en el que se encuentren. Las estimaciones podrían variar debido a factores no previstos al momento dentro de la operación actual, como factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

Impuesto a la renta diferido-tasa aplicable.- El Código de la Producción, en sus aspectos tributarios, vigente desde 2011, establece una reducción progresiva de las tasas de impuesto a la renta del 25% al 24% en 2011; 23% en 2012 y 22% del 2013 en adelante. Se ha estimado la aplicación en el tiempo de las diferencias temporarias deducibles e imponibles, según su naturaleza y plazo, para calcular la tasa aplicable esperada.

CAPITAL SOCIAL.- El capital social es el valor nominal de las acciones ordinarias que ha sido emitido. Una prima en la emisión incluye cualquier premio recibido en la emisión del capital. En Ecuador las acciones preferentes no están vigentes. Los costos directamente atribuibles, de haberlos, a la emisión de nuevas acciones ordinarias u opciones sobre las mismas, son mostrados en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos.

RESERVA DE CAPITAL.- La reserva de capital, corresponde al saldo de la reserva por revalorización del patrimonio que la Compañía mantenía al 31 de diciembre de 1999, más el efecto neto de la reexpresión monetaria integral hecha por la Compañía al 31 de marzo de 2000, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes a la fecha de este informe. El saldo acreedor de la reserva de capital solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

RESULTADOS ACUMULADOS.- Incluyen las utilidades y pérdidas acumuladas de la Compañía, la utilidad o pérdida del periodo, reservas legales, reservas facultativas, etc. Existen saldos de resultados acumulados cuya disposición está limitada por disposiciones estatutarias, decisión de la Junta de Accionistas, o por disposiciones legales y reglamentarias, especialmente por lo dispuesto en el "Reglamento del destino que dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladores y designación e informe de Peritos..." expedidos mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07 del 9 de septiembre de 2011.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTE DE NIIF.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

RESERVA LEGAL.- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la renta.- El impuesto a la renta es reconocido en las pérdidas y ganancias, como gasto o ingreso, excepto cuando se relaciona con partidas reconocidas en otro ingreso o directamente en el patrimonio. Comprende la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente.- El impuesto sobre la renta corriente se calcula sobre la base de ganancia neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la legislación tributaria ecuatoriana en curso, y utilizando las tasas de impuestos vigentes (o sustancialmente vigentes en el futuro inmediato) a la fecha del estado financiero.

El impuesto corriente es calculado sobre la utilidad gravable, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros. Se registra en los resultados del ejercicio, salvo que se trate de impuesto corriente sobre otro ingreso integral o de pérdida que afecta al patrimonio de los accionistas o socios.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables del año 2010. Como se menciona en la nota relativa al impuesto a la renta con la vigencia del Código Orgánico de la Producción, la tasa de impuesto se reduce al 24% en 2011; 23% en 2012 y 22% en 2013, 2014, 2015 y 2016. Sin embargo la legislación tributaria en el Ecuador establece que las compañías deben cubrir un impuesto causado mínimo calculado del siguiente modo:

Partidas	Porcentaje
Activos totales	0,40%
Patrimonio	0,20%
Ingresos grabados con impuestos a la renta	0,40%
Costos y gastos deducibles de impuestos a la renta	0,20%

El pasivo tributario corriente comprende obligaciones a las autoridades fiscales al periodo actual o a ejercicios anteriores, que se mantengan pendientes de pago a la fecha de reporte. Se adiciona además cualquier corrección de impuestos de años previos.

Los activos tributarios corrientes se determinan por saldos de impuesto a la renta relativos al periodo actual o a periodos anteriores, que pueden ser retenciones en la fuente, pagos en exceso a ser reclamados a las Autoridades fiscales, anticipos de impuestos a la renta que tengan posibilidad de recuperación, etc.

Impuesto a la renta diferido.- El impuesto a la renta diferido es calculado usando el método del balance en las diferencias temporarias entre el saldo en libro de activos y pasivos y sus bases fiscales.

Bajo este método, los impuestos sobre la renta diferidos reflejan el efecto neto de las consecuencias fiscales que se esperan a futuro, principalmente, como resultado de la variación en el tiempo por la aplicación de la tasa de impuestos aplicables en años futuros sobre las diferencias entre los montos según los estados de situación financiera y los montos deducibles o gravables posteriormente, derivados de la liquidación de los activos y pasivos existentes.

Activos y pasivos tributarios diferidos son calculados, sin descontar, a las tasas que se espera estarán vigentes en el periodo de realización. Los pasivos tributarios diferidos se estiman en su totalidad, en cambio los activos tributarios diferidos se reconocen solo, en tanto y en cuanto, sea probable que sean utilizados para descontarse de un resultado gravable futuro.

La legislación ecuatoriana permite la amortización de pérdidas fiscales de un año, con utilidades gravables en los siguientes 5 años. Los activos y pasivos tributarios diferidos se compensan solo si la Compañía tiene el derecho y la intención de cancelar los activos y pasivos tributarios con la misma Autoridad Tributaria.

Los cambios en activos y pasivos tributarios diferidos son reconocidos como un componente del gasto (o ingreso) por impuestos en la pérdida y ganancias, excepto cuando se relacionen con otras partidas reconocidas dentro de otros ingresos integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso la variación relacionada al impuesto diferido, es también reconocida en otros ingresos integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuesto diferido se pueda aplicar.

Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se reconocen en la medida en que se convierta en probable que el beneficio fiscal futuro vaya a permitir recuperar el activo por impuestos diferidos.

Otros impuestos. - Los valores por impuestos al valor agregado por pagar así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de otras cuentas por pagar. El crédito tributario (activo) de Impuesto al Valor Agregado, se muestra al valor recuperable. Otros impuestos y contribuciones municipales se registran en las pérdidas y ganancias.

PRECIOS DE TRANSFERENCIA.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a 15.000.000,00, están obligados a presentar el estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.- Los gastos relativos a provisiones de diversos tipos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultados de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente.

Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales. Cuando hay un elevado número de obligaciones similares, el monto estimado de recursos para cancelar las obligaciones es determinado considerando la clase de obligaciones en su totalidad. Una provisión es reconocida aún si la estimación de los flujos de pago con respecto a alguno de los ítems individuales incluidos en la clase pueda ser pequeña. Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se espera sean requeridos, para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debido al tiempo es reconocido como un gasto financiero.

PARTICIPACION DEL PERSONAL EN LAS UTILIDADES.- De acuerdo a las disposiciones establecidas en el código de trabajo, la participación del personal en las utilidades, se calcula mediante la tasa aplicable a las utilidades gravables.

ACTIVOS FINANCIEROS.- Los activos financieros actuales se clasifican como cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros. Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable. Posteriormente, los activos financieros son razonables a su costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión.

La Compañía dará de baja en cuentas de activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar no incluyen una provisión para cartera de dudosa recuperación, debido a que las ventas de la Compañía se realizan para ser cobradas en períodos cortos de tiempo.

PASIVOS FINANCIEROS.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen intereses o cuando los términos no incluyen intereses, pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

EFFECTIVO EN BANCOS.- Efectivo en bancos comprende el efectivo disponible y los fondos bancarios los cuales están sujetos a un riesgo insignificante de cambios en valor.

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.- Incluyen facturas por ventas, con plazos menores a un año y no generan intereses.

ACREEDORES COMERCIALES.- Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera, se convierten a la unidad monetaria (USD) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

PROPIEDADES.- Las propiedades están registradas al costo de adquisición y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a las cuentas de propiedades, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimiento, que no extienden la vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se incurren. Los valores contables originales y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eliminan de las cuentas al retirarse propiedades. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de resultados.

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

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de la línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final del año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades, están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si hubieren.

Los terrenos se registran de forma independiente de las instalaciones y se entiende que tiene una vida útil infinita y por lo tanto, no son objeto de depreciación.

A la fecha de cierre de cada período o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro.

En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima su recuperación de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro. Al 31 de diciembre de 2016, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS.- Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en 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.

COSTOS Y GASTOS.- Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registra en los períodos con los cuales se relacionan.

INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS.- Los ingresos financieros comprenden los ingresos por intereses sobre los fondos de inversión. Los ingresos por intereses se reconocen cuando se devengan en los resultados a través del tiempo, utilizando el método de interés efectivo. Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos y pasivos con obligaciones, los descuentos en la disposición de los instrumentos financieros. El gasto por interés se registra usando el método del interés efectivo. Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en que se incurren.

EMPRESA EN MARCHA.- Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, tomando razonablemente en cuenta, los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a los recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la Compañía. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

COMPENSACION DE SALDOS Y TRANSACCIONES.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por un norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

3. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene dinero en depósitos en cuentas bancarias en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>31-DIC-2016</u>	<u>31-DIC-2015</u>
Anticipos	2.003,40	1.815.000,00
Impuestos	95.019,42	90.193,84
	<u>97.022,82</u>	<u>1.905.193,84</u>

5. PROPIEDADES

El movimiento de propiedades al 31 de diciembre de 2016 y 2015, consistían en:

	Saldos al 31 de diciembre de 2014	Movimiento a diciembre de 2015	Saldos al 31 de diciembre de 2015	Vida útiles estimadas (años)
Terrenos	612.270,00	(289.307,08)	322.962,92	
Instalaciones	1.053.720,12	359.086,68	1.412.806,80	20
Total de propiedades, costo	1.665.990,12	69.779,60	1.735.769,72	
Menos – Depreciación acumulada	187.621,47	60.166,98	247.788,45	
Total de propiedades, neto	<u>1.478.368,65</u>	<u>9.612,62</u>	<u>1.487.981,27</u>	

	Saldos al 31 de diciembre de 2015	Movimiento a diciembre de 2016	Saldos al 31 de diciembre de 2016	Vida útiles estimadas (años)
Terrenos	322.962,92	-	322.962,92	
Instalaciones	1.412.806,80	2.392.150,00	3.804.956,80	20
Total de propiedades, costo	1.735.769,72	2.392.150,00	4.127.919,72	
Menos – Depreciación acumulada	247.788,45	75.623,99	323.412,44	
Total de propiedades, neto	<u>1.487.981,27</u>	<u>2.316.526,01</u>	<u>3.804.507,28</u>	

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por pagar consistían en:

	31-DIC-2016	31-DIC-2015
Proveedores	-	993.000,00
Préstamos	2.068.503,07	510.732,62
Participación de trabajadores	5.120,73	78.662,85
Impuestos	16.338,69	57.656,19
Otros	598,74	598,60
	<u>2.090.561,23</u>	<u>1.640.650,26</u>

El rubro de préstamos corresponde a préstamos recibidos de la Representante Legal de la Compañía. La Compañía estima cancelar dicho préstamo hasta fines del año 2017.

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, no han participado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, en transacciones no habituales y/o relevantes. Las cuentas por pagar por préstamos representan préstamos para capital de trabajo e inversión, estos no generan intereses.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las transacciones y los importes reconocidos como remuneraciones fijas y beneficios sociales de la Administración clave de la Compañía, se observa a continuación:

	<u>31 dic. 2016</u>	<u>31 dic. 2015</u>
Sueldos fijos	24.000,00	24.000,00
Beneficios sociales	<u>2.000,00</u>	<u>2.000,00</u>
	<u>26.000,00</u>	<u>26.000,00</u>

En el rubro de participación de trabajadores del año 2015 se incluyen las provisiones de los años 2015 y 2014 por 37.118,36 y 41.544,49, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de la cuenta de participación de trabajadores es el siguiente:

	<u>Participación de trabajadores</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2014	41.544,49
Provisiones	37.118,36
Pagos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2015	<u>78.662,85</u>
Provisiones	5.120,73
Pagos	<u>(78.662,85)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>5.120,73</u>

En el rubro de impuestos por pagar, se incluye la respectiva provisión de impuesto a la renta de 2016 y 2015 por 12.972,39 y 52.584,34 respectivamente, los saldos restantes corresponden a provisiones principalmente por retenciones en la fuente y del Impuesto al Valor Agregado IVA por pagar.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es la siguiente:

	<u>31-DIC-2016</u>	<u>31-DIC-2015</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	29.017,48	210.337,35
Mas (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	<u>22.872,06</u>	-
Utilidad gravable	<u>51.889,54</u>	<u>210.337,35</u>
Tasa de impuesto	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>12.972,39</u>	<u>52.584,34</u>

IMPUESTO A LA RENTA.- De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributarias la tasa del impuesto a la renta. Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos. Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses. Constituye ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, desde el ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva es 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, a la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

En el caso de que la Compañía 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 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 el 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 que para el pago del impuesto a la renta 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 del impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones, hasta por un período de cinco años.

TASA EFECTIVA.- Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron las siguientes:

	<u>31-DIC-2016</u>	<u>31-DIC-2015</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	29.017,48	210.337,35
Impuesto a la renta corriente	<u>12.972,39</u>	<u>52.584,34</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>44,70%</u>	<u>25,00%</u>

El rubro de otros corresponde al pago de la planilla de aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS del mes de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

7. CAPITAL SOCIAL, SUSCRITO Y PAGADO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social, suscrito y pagado, consistía en:

	<u>31-DIC-2016</u>	<u>31-DIC-2015</u>
Santa Daniela S.A.	799,96	799,96
Akar Andrea	<u>0,04</u>	<u>0,04</u>
	<u>800,00</u>	<u>800,00</u>

El capital social, suscrito y pagado corresponde a 800 acciones ordinarias y nominativas de 1,00 cada una.

8. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos consistían en:

	<u>31-DIC-2016</u>	<u>31-DIC-2015</u>
Ventas grabadas	589.192,39	675.723,88
Ventas no grabadas	3.700,06	25.297,18
Otros	-	120.000,00
	<u>592.892,45</u>	<u>821.021,06</u>

9. GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los gastos generales y de administración consistían en:

	<u>31-DIC-2016</u>	<u>31-DIC-2015</u>
Sueldos y beneficios sociales	26.000,00	26.000,00
Mantenimiento y reparaciones	90.919,70	341.320,25
Servicios prestados	206.373,29	21.327,42
Depreciación	75.623,99	60.166,98
Seguros	27.933,30	-
Suministros y materiales	2.957,79	4.104,16
Gastos de gerencia	13.581,86	16.666,35
Servicios básicos	6.322,13	5.414,40
Impuestos	77.814,76	40.891,22
Gastos legales	2.459,07	12.500,00
Seguro social	5.184,00	2.916,00
Otros	23.514,36	42.161,57
	<u>558.684,25</u>	<u>573.468,35</u>

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencias sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la alta gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de posibles riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

RIESGO EN LAS TASAS DE INTERES.- Los flujos de caja operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Administración, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

RIESGO DE TIPO DE CAMBIO.- El riesgo de tasas de cambio es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de cambio.

La exposición de la Compañía al riesgo de tasas de cambio se relaciona principalmente con determinadas operaciones con proveedores del exterior, sin embargo las principales operaciones de la Compañía se realizan en dólares de E.U.A., moneda de curso legal en el Ecuador, por lo tanto, los efectos de variaciones de tipo de cambio en los estados financieros no son significativos.

RIESGOS DE CREDITO.- 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 está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del depósito en instituciones bancarias, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

La Compañía mantiene cuentas por cobrar y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha estimado que el monto máximo de riesgo crediticio al que se encuentra expuesta la Compañía representa el valor en libros de los activos financieros.

RIESGO DE LIQUIDEZ.- La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la Administración para financiar las operaciones de la Compañía y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

RIESGO DE CAPITAL.- La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento en sus accionistas a través de la optimización de los saldos de pasivos y patrimonio.

11. CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Con relación a lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, así como en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, emitida por la Superintendencia de Compañías y Valores a través de la resolución SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014 y publicada en el Registro Oficial 292 del 18 de julio de 2014 y de la resolución SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la misma institución el 4 de junio de 2015 y publicada en el Registro Oficial 521 del 12 de junio de 2015, debemos observar que durante el año 2016, la Compañía pudo contar con el respectivo Oficial de Cumplimiento y el código de registro, por lo tanto se está verificando lo establecido en la referida ley y resoluciones mencionadas, principalmente en lo concerniente al manual de prevención y a sus políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como la adopción de medidas de control apropiadas y suficientes y finalmente lo relacionado al informe anual del resumen de las operaciones inusuales o injustificadas y los reportes mensuales establecidos en la citada ley.

12. CONTRIBUCIONES VOLUNTARIAS ESPECIALES

El 18 de mayo de 2016 se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zona Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, dicha Ley se publicó en el Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

Para cumplir con el objeto de la referida Ley, se crearon por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias:

- Sobre las remuneraciones.- Las personas naturales que se encuentren bajo relación de dependencia y que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta Ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares deberán pagar una contribución igual a un día de remuneración, conforme a una tabla previamente establecida.

Por este concepto y en aplicación a lo establecido en la referida Ley, se canceló un total de 133,20 dólares, correspondiente a las aportaciones de los meses de junio y julio de 2016.

- Sobre el patrimonio.- Las personas naturales que al 1 de enero de 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a un millón de dólares, pagarán la contribución del 0.90%, de acuerdo a ciertas reglas ya establecidas.

Esta contribución no es aplicable a la Compañía, por lo tanto no se canceló valor alguno.

- Sobre las utilidades.- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, deberán pagar una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015. Por este concepto y en aplicación a lo establecido en la referida Ley, la Compañía canceló 6.310,12 dólares, correspondiente al porcentaje indicado sobre una base de 210.337,35 dólares.
- Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.- La contribución será del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, no pertenezca de manera directa a una sociedad residente en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o no se conozca su residencia. Por este concepto y en aplicación a lo establecido en la referida Ley, la Compañía canceló 16.428,17 dólares, correspondiente al porcentaje indicado sobre una base de 1.825.352,46 dólares.

13. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No existen activos y pasivos contingentes que la Administración de la Compañía los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

14. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de nuestro informe, 10 de abril de 2017, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.