

**SIETEFE S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
SIETEFE S.A

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SIETEFE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a 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 SIETEFE S.A. al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de SIETEFE S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base

contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

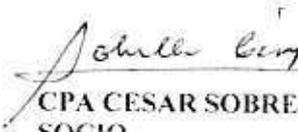
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras

conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236



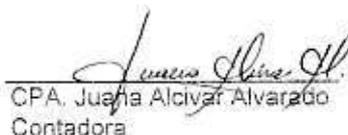
**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**SOCIO**  
Registro de Contador No.22223

**2 de marzo de 2017**  
**Guayaquil – Ecuador**

**SIETEFE S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.016	2.015
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		225.079	138.629
Cientes y otras cuentas por cobrar	4	63.621	85.334
Pagos anticipados		2.799	2.212
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>291.500</b>	<b>226.175</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Mobiliario y equipos	5	34.627	38.283
Propiedad de inversión	6 y 14	2.590.655	2.673.940
Cuentas por cobrar	14	549.000	425.000
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.174.282</b>	<b>3.137.223</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.465.782</b>	<b>3.363.398</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	7	1.551	1.610
Pasivo por impuesto corriente	8	21.791	11.199
Beneficios a los empleados	9	27.977	33.805
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>51.320</b>	<b>46.613</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por pagar	10	88.769	92.090
Beneficios a los empleados	9	14.997	12.259
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>103.767</b>	<b>104.350</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>155.086</b>	<b>150.963</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	11	800	800
Reserva legal	12	400	400
Resultados acumulados	13	3.309.495	3.211.235
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>3.310.695</b>	<b>3.212.435</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>3.465.782</b>	<b>3.363.398</b>

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

SIETEFE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

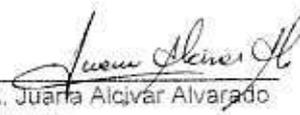
---

	Notas	2.016	2.015
INGRESOS			
Arrendamientos		300.000	452.127
Mantenimiento y seguridad		10.000	126.190
Otros		50.476	37.180
		<u>360.476</u>	<u>615.497</u>
COSTOS Y GASTOS			
Sueldos y beneficios a los empleados		14.674	14.454
Mantenimiento y reparaciones		1.671	17.363
Suministros y materiales		828	24.672
Depreciación	5 y 6	88.872	97.051
Servicios de terceros		33.034	203.983
Otros		56.605	51.395
		<u>195.683</u>	<u>408.918</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			
		164.794	206.579
Participación trabajadores	9	24.719	30.987
Impuesto a la renta	8	41.814	48.076
UTILIDAD INTEGRAL			
		<u>98.260</u>	<u>127.516</u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General



CPA, Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

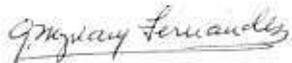
SIETEF S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2015		800	400	3.083.719	3.084.919
Utilidad integral		-	-	127.516	127.516
Saldos al 31 de diciembre de 2015	13	800	400	3.211.235	3.212.435
Utilidad integral		-	-	98.260	98.260
Saldos al 31 de diciembre de 2016	13	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>3.309.495</u>	<u>3.310.695</u>

Ver notas a los estados financieros



---

Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General



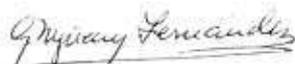
---

CPA Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

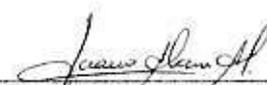
**SIETEFE S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	2.016	2.015
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Cobros provenientes de clientes		382.114	541.013
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(103.392)	(300.163)
Impuesto a la renta		(27.939)	(31.926)
Otros pagos por actividades de operación		(38.402)	-
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>212.381</u>	<u>208.924</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adiciones de mobiliario y equipos	5	(1.931)	(8.027)
Adiciones de propiedades de inversión	6	-	(9.164)
Préstamo a compañía relacionada		(124.000)	(125.000)
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>(125.931)</u>	<u>(142.191)</u>
<b>AUMENTO NETO EN EFECTIVO</b>		86.450	66.733
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<u>138.629</u>	<u>71.896</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>225.079</u>	<u>138.629</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Utilidad integral		98.260	127.516
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a los trabajadores	9	24.719	30.987
Impuesto a la renta	8	41.814	48.076
Depreciación	5 y 6	88.872	97.051
Provisión por jubilación patronal y desahucio	9	2.738	2.885
		<u>256.403</u>	<u>306.515</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		21.713	(32.911)
(Aumento) en activo por impuesto corriente		-	26.076
(Aumento) en gastos anticipados		(587)	(399)
(Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		(3.379)	(28.712)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(31.222)	(40.167)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(30.546)	(21.478)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>212.381</u>	<u>208.924</u>

Ver notas a los estados financieros



 Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General



 CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

## **SIETEFE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

SIETEFE S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 26 de septiembre de 1986 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 30 de octubre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la promoción y arrendamiento de locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración, seguridad y mantenimiento del Paseo Comercial Bocca, ubicado en la ciudadela Entre ríos Km 1 vía a Samborondón.

El domicilio tributario de la compañía se encuentra en el Paseo Comercial Bocca oficina 207 Km 1 vía a Samborondón.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de febrero de 2017.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.2 Efectivo.**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

##### **2.3 Activos y pasivos financieros**

###### **2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

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

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

#### Medición posterior

**Activos y pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

### 2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

#### 2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.4 Mobiliario y equipo

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y equipos de oficina	10%
Equipo de computación	33%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

#### 2.5 Propiedades de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

#### 2.5 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

##### 2.5.1 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **2.5.2 Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

### **2.6 Beneficios a los empleados**

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en la utilidad o pérdida del periodo.

## **2.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamiento y servicios se miden a valor razonable de la contraprestación recibido o por recibir y se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

## **2.8 Gastos.**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

## **2.9 Compensación de saldos y transacciones**

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

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

## **2.10 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 19: Planes de beneficios definidos – tasa de descuento.

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post – empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda en que los beneficios deben ser pagados. Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de curso legal en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

#### Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

#### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

#### **Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16; Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

### **3 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

#### 4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Clientes		
Relacionados	42.344	47.753
No relacionados	23.677	39.906
Provisión por deterioro	<u>(2.731)</u>	<u>(2.731)</u>
	63.290	84.928
Otras	331	406
	<u>63.621</u>	<u>85.334</u>

#### 5 - MOBILIARIO Y EQUIPOS

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2016</u>
Muebles y equipos de oficina	45.243	1.931	47.174
Equipo de computación	3.045	-	3.045
	48.288	1.931	50.219
Depreciación acumulada	<u>(10.005)</u>	<u>(5.586)</u>	<u>(15.591)</u>
	<u>38.283</u>	<u>(3.656)</u>	<u>34.627</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Baja</u>	<u>12-31-2015</u>
Muebles y equipos de oficina	37.216	8.027	-	45.243
Equipo de computación	3.045	-	-	3.045
Otros	88.596	-	(88.596)	-
	128.857	8.027	(88.596)	48.288
Depreciación acumulada	<u>(84.728)</u>	<u>(13.873)</u>	<u>88.596</u>	<u>(10.005)</u>
	<u>44.129</u>	<u>(5.846)</u>	<u>-</u>	<u>38.283</u>

#### 6 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

	<u>12-31-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2016</u>
Terreno	1.698.988	-	1.698.988
Edificaciones	1.665.707	-	1.665.707
Depreciación acumulada	<u>(690.755)</u>	<u>(83.286)</u>	<u>(774.041)</u>
	<u>2.673.940</u>	<u>(83.286)</u>	<u>2.590.655</u>

	<u>1-1-2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2015</u>
Terreno	1.698.988	-	1.698.988
Edificaciones	1.656.543	9.164	1.665.707
Depreciación acumulada	<u>(607.577)</u>	<u>(83.178)</u>	<u>(690.755)</u>
	<u>2.747.954</u>	<u>(74.014)</u>	<u>2.673.940</u>

## 7 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Proveedores	1,214	1,272
Anticipos de clientes	338	338
	<u>1,551</u>	<u>1,610</u>

## 8 - IMPUESTOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	16,605	2,729
Impuesto al valor agregado	4,589	7,562
Retenciones		
Impuesto a la renta	341	680
Impuesto al valor agregado	256	227
	<u>21,791</u>	<u>11,199</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Saldo al inicio del año		
Pago	2,730	(13,420)
Retenciones de terceros	(2,730)	-
Impuesto causado	(25,209)	(31,926)
Saldo al final del año	41,814	48,076
	<u>16,605</u>	<u>2,730</u>

## 9 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Aporte patronal	189	186
Décimo tercer y cuarto sueldo	1,217	1,216
Vacaciones	1,852	1,415
Participación a los trabajadores	24,719	30,967
	<u>27,977</u>	<u>33,805</u>
Saldo al inicio del año		
Provisión	33,805	24,295
Pagos	28,909	35,105
Saldo al final del año	(34,737)	(25,595)
	<u>27,977</u>	<u>33,805</u>

## 9 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente

<b>Jubilación patronal</b>	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Saldo al inicio del año	10.680	8.180
Costo del período	2.351	2.500
Saldo al final del año	<u>13.030</u>	<u>10.680</u>

### Bonificación por desahucio

Saldo al inicio del año	1.579	1.195
Costo del período	387	384
Saldo al final del año	<u>1.966</u>	<u>1.579</u>
	<u>14.996</u>	<u>12.258</u>

## 10 - CUENTAS POR PAGAR

	<b>2.016</b>	<b>2.015</b>
Depósitos en garantía	83.512	86.833
Accionistas	5.257	5.257
	<u>88.769</u>	<u>92.090</u>

## 11 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 20.000 acciones ordinarias de \$0,04 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<b>Accionistas</b>	<b>Nacionalidad</b>	<b>No de acciones</b>	
		<b>No.</b>	<b>%</b>
Mirian Fernández Durán	Ecuatoriana	6.800	34,00
Mónica Fernández Durán	Ecuatoriana	6.600	33,00
Roberto Fernández Durán	Ecuatoriana	6.600	33,00
		<u>20.000</u>	<u>100,00</u>

## 12 - RESERVA LEGAL

La Ley de compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operación o para capitalizarse.

### 13 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	729.760	631.500
Otras reservas	67.539	67.539
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (1)	2.512.196	2.512.196
	<u>3.309.495</u>	<u>3.211.235</u>

(1) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

### 14 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	<u>Cuentas por cobrar</u>	
	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Tassoteli S.A. (1)	425.000	425.000
Urbaland S.A.	124.000	-
	<u>549.000</u>	<u>425.000</u>

Transacciones durante el año:

	<u>2.016</u>	<u>2.015</u>
Ingresos por concesión de Centro Comercial	310.000	91.041
Ingresos por intereses	48.563	-
Gastos por servicios administrativos	20.000	20.000
Préstamo otorgado	124.000	125.000

(1) Préstamos efectuado con interés del 10% y vencimiento en septiembre de 2018

La compañía es codeudora de obligaciones bancarias de la parte relacionada Tassoteli con vencimientos hasta junio de 2018, en garantía a otorgado hipoteca abierta sobre inmuebles por \$1.801.607.

### 15 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General

  
CPA. Juana Alvar Alvarado  
Contadora