

**DR. MARCO ACOSTA VASQUEZ**

*AUDITOR INDEPENDIENTE*

**INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA**

**2016**

*RNAE 0488*

## **INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.**

### **Estados Financieros por el Año Terminado Al 31 de Diciembre del 2016 e Informe del Auditor Independiente.**

#### **INDICE**

- ↓ Informe del auditor independiente
- ↓ Estado de Situación financiera.
- ↓ Estados de resultados Integrales.
- ↓ Estados de cambios en el patrimonio.
- ↓ Estado de flujos de efectivo.
- ↓ Notas de los Estados financieros.

#### **Abreviatura usada:**

US \$

- Dólar estadounidense

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.****Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.**, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

**Bases de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

**Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo A)**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

**Responsabilidad de la Administración y los encargados de Gobierno en relación a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes y del control interno determinado por la gerencia 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 un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo la administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

**Informe sobre otros requisitos legales y normativos**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Quito, Marzo 27, 2017



Marco Acosta Vásquez

RNAE – 0488

**Anexo A**

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento de 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 efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. Somos los únicos de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.  
Estado de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(Expresados en dólares)

**ACTIVOS**

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2,015</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	3	19,864	17,033
Inversiones Temporales		150,000	-
Cuentas por Cobrar	4	207,422	311,464
Activos por Impuestos Corrientes	9	9,301	8,963
Gastos y Pagos Anticipados		75	533
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>386,663</b>	<b>337,994</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedad, instalaciones y equipo	5	593,300	419,324
Inversiones asociadas	6	160,506	160,676
Otras cuentas por cobrar largo plazo	7	209,294	270,028
<b>Total Propiedad Planta y Equipo</b>		<b>963,100</b>	<b>850,028</b>
<b>Total Activo No corriente</b>		<b>963,100</b>	<b>850,028</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1,349,763</b>	<b>1,188,022</b>

**PASIVOS Y PATRIMONIO****PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	2,235	320,138
Pasivo por impuesto corriente	9	18	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>2,252</b>	<b>320,138</b>

**PASIVO NO CORRIENTE**

Provisión Jubilación Patronal	10	487	413
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	11	330,455	-
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>330,942</b>	<b>413</b>

<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>333,194</b>	<b>320,551</b>
---------------------	--	----------------	----------------

**PATRIMONIO**

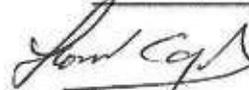
Capital Social	12	1,400	1,400
Reservas	12	19,444	19,444
Superavit por Revalorización Activos	12	172,291	-
Resultados Acumulados	12	823,434	846,622
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,016,569</b>	<b>867,466</b>

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,349,763</b>	<b>1,188,017</b>
----------------------------------	--	------------------	------------------



GERENTE

Lda. Sandra Valderrama



CONTADORA

Lda. Leomar Capelo

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros no consolidados

## INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

## Estado de Resultados

al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>
INGRESOS ORDINARIOS	13	55,272	30,299
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>55,272</b>	<b>30,299</b>
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Administración	14	(73,786)	(43,493)
Gastos Financieros	15	(26)	(24)
Otras Ganancias		-	9,071
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(18,540)</b>	<b>(4,147)</b>
Impuesto a la renta:			
<b>Corriente y Total</b>		<b>(4,648)</b>	<b>(6,059)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(23,188)</b>	<b>(10,207)</b>



GERENTE

Lcda. Sandra Valderrama



CONTADORA

Lcda. Leomar Capelo

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros no consolidados

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.ESTADOS DE EVOLUCION EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Reservas	Superavit por Revalorización	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,400	19,444	-	846,622	867,466
Transferencia resultado ejercicio 2015 a Resultados Acumulados					-
Otros Ajustes			172,291	-	172,291
Resultado del Ejercicio 2016				(23,188)	(23,188)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,400	19,444	172,291	823,434	1,016,569

  
Lcda. Sandra Valderrama  
GERENTE

  
Lcda. Leonor Capelo  
CONTADORA

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros no consolidados

**INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE 2016 y 2015  
EN DÓLARES**

<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>Notas</b>	<b>AÑO 2016</b>	<b>AÑO 2015</b>
Recibido de clientes		133,561	33,612
Pagado a Proveedores y Empleados		(66,021)	(68,882)
Intereses Pagados	15	(26)	-
Otros Gastos / Ingresos		25,753	-
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<b>93,267</b>	<b>(35,270)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Adquisición de Activos Fijos		(1,340)	-
Aumento o disminución de Otras cuentas por cobrar largo plazo		60,734	-
Aumento o disminución de activos fijos		-	12,929
Aumento o disminución de inversiones		(149,830)	-
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		<b>(90,436)</b>	<b>12,929</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Partes relacionadas		-	(51,328)
Dividendos Pagados		-	-
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>-</b>	<b>(51,328)</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		<b>2,831</b>	<b>(73,669)</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>		<b>17,033</b>	<b>90,702</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>3</b>	<b>19,864</b>	<b>17,033</b>

  
Lcda. Sandra Valderrama  
GERENTE

  
Lcda. Leomar Capelo  
CONTADORA

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros no consolidados

**INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2016 y 2015**  
**EN DÓLARES**

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL  
 EFECTIVO NETO RECIBIDO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	AÑO 2016	AÑO 2015
<b>Resultado del Ejercicio</b>	(23,188)	(10,207)
Jubilación patronal	145	149
Depreciación	18,562	11,607
Impuesto a la Renta	-	-
<b>Flujo neto de Operación</b>	<b>(4,481)</b>	<b>1,549</b>
<b>Variaciones de Cuentas de Activo y Pasivo Corriente</b>		
(Aumento) disminución en Cuentas por Cobrar	94,171	(127,113)
(Aumento) disminución en Documentos por Cobrar	9,871	-
(Aumento) disminución en Gastos Anticipados y Otras Cuentas por Cobrar	120	-
Aumento (disminución) en Otros Activos	(18,908)	-
Aumento (disminución) en Cuentas por Pagar	12,552	90,294
Aumento (disminución) en Gastos Acumulados y Otras Cuentas por Pagar	(58)	-
Aumento (disminución) Obligaciones Tributarias	-	-
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>93,267</b>	<b>(35,270)</b>

  
 Lcda. Sandra Valderrama  
 GERENTE

  
 Lcda. Leomar Capelo  
 CONTADORA

Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros no consolidados.

**INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE****DICIEMBRE DE 2016****(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES)****Nota 1.- CONSTITUCION Y OBJETO****1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Inmobiliaria Lofoten S.A., es una entidad de derecho privado, que fue constituida mediante escritura pública el 26 de Octubre de 1987, ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 87.1.1.1.01845 de 25 de Noviembre de 1987 e Inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1616 tomo 118, el 16 de Diciembre de 1987. Su objeto principal es el alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas son personas naturales de nacionalidad noruega, domiciliados en la ciudad de Quito.

Su domicilio está ubicado en el Cantón Quito, Parroquia Chaupicruz, Barrio La Concepción, calle Elia Liut N45-10 y Telégrafo, Distrito Metropolitano de Quito.

En este período complejo, Ecuador enfrenta el desafío de adecuar su estructura económica al nuevo contexto internacional con el fin de recuperar la senda del crecimiento en el mediano plazo y proteger los importantes avances sociales logrados durante la bonanza petrolera. En este proceso, el país también enfrenta el reto de preservar la estabilidad económica, aunque es claro que habrá un periodo de bajo crecimiento y de movimiento de factores desde sectores menos productivos hacia los más productivos. Por el lado fiscal, es fundamental fortalecer la eficiencia y progresividad del gasto público. Finalmente, en un contexto en que la inversión pública no podrá continuar siendo el motor del crecimiento, es indispensable articular una mejora sistemática en el clima de inversiones. Una actividad privada más robusta permitirá enfrentar los retos de diversificar la economía ecuatoriana, aumentar su productividad y generar empleos de calidad”.

**Criterio de empresa en marcha.**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha. En consecuencia, los estados financieros no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso que la Compañía no estuviera en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y, por esta razón, se vería obligada a realizar sus activos y liquidar sus pasivos, obligaciones y compromisos contingentes en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

**Nota 2.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera

(NIIF) para Pymes, vigentes y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

### **Bases de preparación de los Estados Financieros**

Los presentes estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Lofoten S.A., comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, y las correspondientes notas. Los mencionados estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes, y surgen de los registros contables de la Compañía los mismos que están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar utiliza el dólar como unidad monetaria y como moneda en curso legal.

### **Políticas Contables**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

#### **a) Instrumentos Financieros**

##### **Activos Financieros**

##### **Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39 como: activos de préstamos y cuentas por cobrar e inversiones financieras disponibles para la venta. La Dirección determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos relevantes de esta categoría aplicable se describen a continuación:

##### **Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinantes que no tiene cotización en el mercado activo.

La compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

##### **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro de valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como costo financiero.

### **Inversiones financieras disponibles para la venta**

Las inversiones en acciones clasificadas en esta categoría son aquellas que la Compañía tiene como fin utilizarlas en el largo plazo y están valuadas mediante la determinación de su valor razonable, registrándose como patrimonio los cambios de valor. Si se venden, la reserva del patrimonio es traspasada a los resultados como parte del resultado del ejercicio.

### **Baja en cuentas**

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo,
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido el control sobre el mismo.

### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados por su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuro estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora de pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

### **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable excepto por los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción directamente atribuibles, forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

La compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas.

### **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean parte integrante de la tasa de interés efectiva.

La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

### **b) Efectivo**

Comprende las cuentas que registren los recursos de liquidez inmediata, total o parcial, con que cuenta la Compañía y puede utilizar para fines generales o específicos, dentro de los cuales se menciona Caja y Bancos.

### **c) Propiedad y equipos**

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios            20 años

Vehículos           5 años

El gasto por depreciación del activo se registra en los resultados del año.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de la partida de propiedad, maquinarias, muebles y equipo. La compañía

ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, en vista de que al final de su vida útil, los activos de la compañía no se pondrán a la venta.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente es retirada al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

#### **d) Deterioro de activos financieros**

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor.

Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede en su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre de período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocido previamente solo se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por el deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en los libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en los libros que se hubiera determinado neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para esos activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

#### **e) Provisiones y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se pueda estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

#### **f) Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuestos a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporaria entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la Compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporarias deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas a) en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como corriente.

#### **g) 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 de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de inmuebles.

#### **h) Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

#### **i) Uso de estimaciones y supuestos contables significativos**

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la Dirección deba realizar juicio, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes del ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones

podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

### **Estimaciones y suposiciones**

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tiene un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo las circunstancias y suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ocurren.

### **Provisión de cuentas incobrables**

La estimación de la provisión para cuentas incobrables es determinada por la Dirección de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

### **Vida útil de propiedad, maquinaria, muebles y equipo:**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puede determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor de libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

### **Deterioro del valor de los activos no financieros:**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores excedan su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

### **Obligaciones por beneficios por empleo**

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal, definida por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

### **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materias tributarias son prudentes, conservadoras y aplicables en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con los impuestos.

#### Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

#### NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

NIIF	NIIF EMITIDA	Ultima Enmienda	Vigencia Ult. Enm.
NIIF 7	IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Septiembre 2014	Enero 2016 Enero 2018
NIIF 9	IFRS 9 Instrumentos Financieros	Noviembre 2013	Enero 2018
NIIF	NIIF EMITIDA	FECHA	VIGENTE DESDE
NIIF 15	IFRS 15 Ingresos de Contratos Clientes: Sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, 15, 18 Y SIC 31, <b>Aplicación Retroactiva</b>	Mayo 2014	Enero 2018 (1)
NIIF 16	IFRS 16 Arrendamientos. Sustituirá a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27, Puede optarse por una aplicación temprana pero, solo si también se aplica NIIF 15.	Enero 2016	Enero 2019

(1) IASB continúa permitiendo la aplicación anticipada de la NIFF 15. La razón para trasladar la vigencia al 1 de enero del 2018, es dar tiempo a las entidades para aplicar la NIFF 15 junto con las modificaciones aclaratorias a esta norma. Las modificaciones a la NIFF 15 (2016) más importantes son: lo marcado en negrilla son los cambios

Párr. NIFF 15.27 Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumplen los dos criterios siguientes:

- a) El cliente puede beneficiarse del bien o servicio independientemente o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para él (es decir, el bien o servicio puede ser distinto); y

- b) El compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato (es decir, el **compromiso de transferir el bien o servicio** es distinto en el contexto del contrato)

Párr. NIFF 15.29 **Al evaluar si los compromisos de una entidad de transferir bienes o servicios al cliente son identificables por separado de acuerdo con el párrafo 27(b), el objetivo es determinar si la naturaleza del compromiso, dentro del contexto del contrato, es transferir cada uno de esos bienes o servicios de forma individual o, en su lugar, un elemento o elementos combinados para los que los bienes o servicios comprometidos son insumos.**

La Administración de la empresa estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

### NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015 ***
Banco Pichincha Cta. Cte. 3076511604	19,864	17,033
<b>TOTAL</b>	<b>19,864</b>	<b>17,033</b>

La Compañía mantiene su cuenta corriente en entidades financieras locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

### NOTA 4.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR – NETO

El resumen de Cuentas por Cobrar, por clasificación principal, son como sigue:

CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015 ***
Ecumilfores Cía. Ltda.	-	30,608
Hidropitaló S.A.	-	74,770
Cecom S.A.	159,300	159,300
Otros	49,244	47,908
(-) Provisión cuentas incobrables	(1,122)	(1,122)
<b>TOTAL</b>	<b>207,422</b>	<b>311,464</b>

- (1) Varios deudores corresponden a saldos pendientes de cobro por la venta de ciertos inmuebles. En el 2015 se concede préstamos por US \$. 159,300 a Cecom S.A.

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable.

#### NOTA 5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El resumen de la cuenta propiedades y equipos al 31 de diciembre, es como sigue:

CUENTAS	2016	2015
	**** en dólares ***	
Costo	452,027	450,687
Revalorizaciones activos	172,291	-
Depreciación acumulada	(31,018)	(31,364)
<b>TOTAL</b>	<b>593,300</b>	<b>419,324</b>

Y su movimiento es el siguiente:

#### Clasificación

Terrenos	161,374	77,000
Revalorización terrenos	100,425	-
Edificios	288,423	372,797
Revalorización Edificios	71,866	-
Vehículos	890	890
Equipo de Computación	1,340	-
Depreciación acumulada	(31,018)	(31,364)
<b>TOTAL</b>	<b>593,300</b>	<b>419,324</b>

#### NOTA 6.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

El resumen de la Cuenta Instrumentos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre, es como sigue:

CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015	Valor Patrimonial Proporcional		Porción de participación en % accionaria y poder de voto	
			2016	2015	2016	2015
Buldegas S.A.	154,681	154,881	612,315	502,346	17	17
Cecom S.A.	5,625	5,625	2,278	6,703	17	17
Patrón S.A.	-	170	2,562	32,370	17	17
<b>TOTAL</b>	<b>160,506</b>	<b>160,676</b>	<b>617,155</b>	<b>541,419</b>		

#### NOTA 7.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

PORTUGAL E10-77 AVENIDA REPUBLICA DEL SALVADOR

EDIF. AMBAR OF.1202 TELF. (593 2 )3331958

QUITO - ECUADOR

El resumen de Otras cuentas por cobrar a largo plazo, por clasificación principal, es como sigue:

CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015
Palmidan S.A.	-	70,028
Buildequa S.A.	9,294	-
Artempo Cía. Ltda.	200,000	200,000
<b>TOTAL</b>	<b>209,294</b>	<b>270,028</b>

#### NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, es como sigue:

CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015
Obligaciones IESS	135	269
Proveedores Locales	-	83
Otras Cuentas por Pagar ODD Hansen (1)	-	317,885
<b>Subtotal</b>	<b>135</b>	<b>318,238</b>
Otras cuentas por pagar:		
Compañías no relacionadas	-	-
Anticipo clientes	2,100	1,900
<b>Subtotal</b>	<b>2,100</b>	<b>1,900</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2,235</b>	<b>320,138</b>

(1) Corresponde a los US \$ 160,797.23 referente a la compra del Inmueble Edificio Torre Bavaria, US \$ 62,422.16 saldos iniciales del Departamento Casa Blanca y Oficina Alonso Jerves y Otras. Y en este año se pasa a largo plazo, ver nota 11.

En el año 2015 Odnipalm S.A., concedió un préstamo por US \$ 100,000 en diciembre se realizó el cambio de acreedor a Odd Hanssen, como un abono a las obligaciones con el accionista.

#### NOTA 9.- IMPUESTOS

##### IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y Pasivos por impuesto corrientes.-** Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen de la siguiente manera:

CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015 **** en dólares ***
IVA Crédito Tributario	7,779	7,352
Crédito Tributario Impto. Rta.	1,522	1,611
<b>TOTAL</b>	<b>9,301</b>	<b>8,963</b>
CUENTAS	2016 **** en dólares ***	2015 **** en dólares ***
Retenciones del impuesto a la renta por pagar	13	5
Retenciones del IVA	5	-
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>5</b>

**Impuesto a la renta reconocido en resultados.-** La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	2016 **** en dólares ***	2015 **** en dólares ***
<b>Utilidad contable</b>	<b>(18,540)</b>	<b>(4,147)</b>
(-) 100% Dividendos percibidos exentos	-	-
(-) Otras Rentas Excentas	-	-
<b>( - ) 15% Participación Laboral</b>		
(+) Gastos no Deducibles	7,894	1,019
(+) Gastos Inc. Para gener. Ing. Excentos	-	-
(+) Utilidad en Inversiones	-	-
(+) Particip. Trabajadores atribuibles a ingresos ex	-	-
= Base imponible antes de impto. a la renta	(10,646)	(3,129)
Impuesto a la Renta causado	-	-
<b>Anticipo Determinado</b>	<b>4,648</b>	<b>6,059</b>
Saldo del Anticipo Pendiente de pago	1,777	1,085
<b>(-) Retenciones en la fuente</b>	<b>1,687</b>	<b>1,777</b>
<b>Crédito tributario años anteriores</b>	<b>1,611</b>	<b>920</b>
<b>Saldo a Favor / Impuesto a pagar</b>	<b>1,522</b>	<b>1,611</b>

**(1)** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 4,647.79; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 0. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 4,647.79, equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión.

- a) El Impuesto a la renta reconocido en resultados de los años 2016 y 2015, se muestra a continuación:

	2016		2015	
	Importe	%	Importe	%
	US \$		US \$	
	Parcial		Parcial	
Impuesto en el Estado de Resultados (tasa efectiva)	4,648	-25.07%	6,059	-146.11%
Impuesto Teórico (tasa nominal)	-	0%	-	0%
Resultado contable antes de impuesto	(18,540)		(4,147)	
Tasa Nominal	22%		22%	
Diferencia	<u>4,648</u>	<u>-25.07%</u>	<u>6,059</u>	<u>-146.11%</u>
Explicación de las Diferencias				
Gst. no Deducible/Anticipo Impto.	21,128	4,648 -25.07%	27,543	6,059 -146.11%
		<u>4,648 -25.07%</u>		<u>6,059 -146.11%</u>

#### (a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos años.

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 las obligaciones tributarias.

#### (b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2016 es del 22%

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento 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.

#### NOTA 10.- JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de jubilación patronal y desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial, y un detalle de la cuenta es como sigue:

PORTUGAL E10-77 AVENIDA REPUBLICA DEL SALVADOR EDIF. AMBAR OF.1202 TELF. (593 2 )3331958  
QUITO - ECUADOR

CUENTAS	2016 **** en dólares	2015 ***
Provisión Jubilación Patronal	487	413
<b>TOTAL</b>	<b>487</b>	<b>413</b>

**Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por 20 años o más hubieren prestados sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.

**Bonificación por desahucio**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años en servicio.

#### NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	2016 **** en dólares	2015 ***
Otras Cuentas por Pagar ODD Hansen	330,455	-
<b>Total</b>	<b>330,455</b>	<b>-</b>

##### (a) Administración y alta dirección

Los miembros de la Administración y la Alta dirección y demás persona que asumen la gestión de Inmobiliaria Lofoten S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre de 2016 en transacciones no habituales y/o relevantes.

##### (b) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Durante los años 2016 y 2015, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman de la siguiente manera:

	2016 **** en dólares	2015 ***
Aporte Seguro Social	657	923
Fondos de Reserva	450	356
<b>Total</b>	<b>1,107</b>	<b>1,279</b>

#### NOTA 12.- PATRIMONIO

PORTUGAL E10-77 AVENIDA REPUBLICA DEL SALVADOR

EDIF. AMBAR OF.1202 TELF. (593 2 )3331958

QUITO - ECUADOR

**Capital social**

Al 31 de diciembre de 2016 el capital social estaba constituido por 35,000 acciones, por un valor nominal de USD \$ 0.04 centavos cada una.

Nombre del Accionista	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Hanssen Kjetil Tetlie	0.04	0.003%
Odd E. Hanssen	1,399.96	99.997%
<b>Total</b>	<b>1,400</b>	<b>100%</b>

**a) Reserva legal**

De acuerdo a la ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

**b) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIFF para Pymes.**

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

**Utilidad por acción**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un detalle de la ganancia por acción es el siguiente:

	2016	2015
	**** en dólares ***	
Utilidad del período	(23,188)	(10,207)
Promedio ponderado de número de acciones	1,400	1,400
<b>Utilidad básica por acción</b>	<b>(17)</b>	<b>(7)</b>

La utilidad básica por acción ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio. La Compañía no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potencialmente diluyentes de los ingresos por acción de la Compañía.

**NOTA 13.- INGRESOS ORDINARIOS**

El resumen de la cuenta fue como sigue:

	2016 **** en dólares	2015 ***
Ingresos		
Ingresos por arriendos	29,519	24,541
Otros ingresos	25,753	5,758
<b>Total Ingresos</b>	<b>55,272</b>	<b>30,299</b>

**NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION**

El resumen de los gastos de administración al 31 de diciembre fue como sigue:

	2016 **** en dólares	2015 ***
Gastos por Beneficios Sociales	6,651	7,180
Honorarios	27,350	2,800
Impuestos y Contribuciones	6,072	8,451
Mantenimiento	2,199	2,575
Seguros	609	1,324
Servicios Públicos	1,009	430
Suministros	34	104
IVA Gasto	409	238
Depreciaciones	18,562	11,607
Gastos Notariales	55	705
Pagos por otros servicios	10,235	7,211
Gastos no Deducibles	601	869
<b>Total</b>	<b>73,786</b>	<b>43,493</b>

**NOTA 15.- GASTOS FINANCIEROS**

Un detalle de los costos financieros al 31 de diciembre es el siguiente:

	2016 **** en dólares	2015 ***
Intereses en Obligaciones Bancarias y Terceros	26	24
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>24</b>

**NOTA 16.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

La administración se encarga de identificar, medir y mitigar los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una serie de procedimientos, políticas y normativas y una serie de herramientas tales como, revisiones internas, evaluaciones de cobertura de seguros, entre otras.

**Riesgo de Mercado:**

El riesgo de mercado es la exposición a un cambio adverso en el valor de los instrumentos financieros causados por factores de mercado, incluidos los cambios en las cotizaciones bursátiles, tipos de interés, tipos de cambio, precios de materias primas y tasas de inflación. La siguiente información contiene "declaraciones a futuro" que involucran riesgos e incertidumbres. Los resultados reales podrían diferir de los presentados.

**Riesgo de interés**

La Compañía no tiene un riesgo importante vinculado a las tasas de interés, debido a lo limitado de sus pasivos a largo plazo que generan costo del dinero.

**Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito se origina por el efectivo y equivalentes de efectivo, los instrumentos financieros derivados y los depósitos con bancos e instituciones financieras, así como por el otorgamiento de crédito a los clientes, incluyendo las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas.

La compañía no está expuesta a riesgos de crédito significativos. Históricamente, la empresa no ha tenido pérdidas crediticias significativas de sus clientes y concomitantemente, los límites de crédito no fueron excedidos durante los periodos de información, consecuentemente la administración no anticipa pérdidas por la falta de cumplimiento de las contrapartes.

**Riesgo de liquidez**

El área corporativa de finanzas monitorea los requerimientos de liquidez para asegurar que cuenta con el efectivo suficiente para cubrir las necesidades operativas de la empresa y mantener disponibles sus líneas de crédito en todo momento cuidando no exceder los límites de financiamiento establecidos en su caso por los créditos existentes.

Dichos pronósticos consideran los planes de financiamiento con deuda, el cumplimiento de restricciones financieras, el cumplimiento de objetivos de razones financieras en el estado de situación financiera y, en su caso, los requerimientos legales o regulatorios.

**Administración de riesgo de capital**

La Compañía maneja su capital para salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y poder ofrecer rendimientos a sus accionistas y beneficios a partes interesadas a través de la optimización de los saldos de endeudamiento y patrimonio. Su patrimonio se encuentra soportado, respaldado principalmente con el valor de su propiedad e instalaciones.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la compañía:

	2016 **** en dólares ***	2015 ***
<b>Activos Financieros al Costo Amortizado:</b>		
Efectivo y Bancos (Nota 3)	19,864	17,033
Cuentas por cobrar comerciales y otras		
Cuentas por Cobrar (Nota 4)	<u>207,422</u>	<u>311,464</u>
Total	<u><b>227,286</b></u>	<u><b>328,498</b></u>
<b>Pasivos Financieros al Costo Amortizado:</b>		
Cuentas por Pagar Comerciales y otras		
Cuentas por pagar (Nota 8)	<u>2,235</u>	<u>320,138</u>
Total	<u><b>2,235</b></u>	<u><b>320,138</b></u>

**NOTA 17.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (27 de marzo del 2017) no se produjeron eventos, que de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.