

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVO</u>			
<u>CORRIENTE</u>			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalente de efectivo	(3)	13,760	4,899
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(4)	-	19,989
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(8)	528,205	497,972
Activo por impuestos, corriente	(7)	8,561	11,034
Total activo corriente		550,526	533,894
 <u>NO CORRIENTE</u>			
Propiedades de inversión	(5)	928,071	864,044
Inversiones en acciones y otras inversiones	(6)	256,154	247,111
Total activo no corriente		1,184,225	1,111,155
Total activo		1,734,751	1,645,049


Paola Cevallos
Contadora General

Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PASIVO</u>			
<u>CORRIENTE</u>			
Instrumentos financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,871	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	(8)	1,023,700	927,061
Pasivo por impuestos, corriente	(7)	10,300	4,999
Total pasivo corriente		1,035,871	932,060
Total pasivo		1,035,871	932,060
<u>PATRIMONIO</u>	(9)		
Capital social		2,000	2,000
Reserva legal		1,847	1,847
Aportes para futuras capitalizaciones		205,000	330,000
Resultados acumulados:			
Efectos de aplicación NIIF		197,881	197,881
Utilidades retenidas		292,152	181,261
Total patrimonio		698,880	712,989
Total pasivo y patrimonio		1,734,751	1,645,049

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NAIÓN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	(11)		
Dividendos recibidos		209,363	182,166
Venta de servicios		14,495	-
Venta de acciones		-	57,350
		223,858	239,516
GASTOS			
Administración	(12)	(41,980)	(39,650)
Depreciación		(8,480)	(8,480)
Pérdida en participación de subsidiaria	(11)	-	(57,350)
		(50,460)	(105,480)
		173,398	134,036
OTROS INGRESOS (GASTOS), Neto			
Rendimientos financieros		2,761	-
Reembolso de gastos		353	-
		3,114	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		176,512	134,036
IMPUESTO A LA RENTA	(7)	(8,271)	(4,999)
UTILIDAD DEL AÑO		168,241	129,037
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		-	-
UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL		168,241	129,037


Paola Cevallos
Contadora General

Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

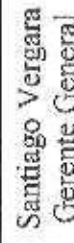
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES					RESULTADOS ACUMULADOS			
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL				EFFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	UTILIDADES RETENIDAS		TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	2,000	1,847	330,000		137,021	52,224	523,092		
MÁS (MENOS)									
Reversión del pasivo por impuestos diferidos	-	-	-		60,860	-	60,860		
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-		-	129,037	129,037		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	2,000	1,847	330,000		197,881	181,261	712,989		
MÁS (MENOS)									
Venta de acciones	-	-	-		-	(57,350)	(57,350)		
Devolución aportes	-	-	(125,000)		-	-	(125,000)		
Utilidad del año y resultado integral	-	-	-		-	168,241	168,241		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	2,000	1,847	205,000		197,881	292,152	698,880		


Paola Cevallos
Contadora General


Santiago Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes, partes relacionadas y otros	18,251	37,361
Efectivo recibido por dividendos	209,363	182,166
Efectivo pagado a proveedores, partes relacionadas y otros	(6,835)	(108,027)
Gastos bancarios	(90)	(7)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	220,689	111,493
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo entregado a partes relacionadas	-	(485,000)
Efectivo pagado en la adquisición de propiedad, equipo y mobiliario	(72,507)	(317,000)
Efectivo (pagado) recibido por inversiones en acciones y otras inversiones	(321)	177,400
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(72,828)	(624,600)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Efectivo (pagado) recibido de partes relacionadas	(14,000)	512,398
Devolución de aportes futuras capitalizaciones	(125,000)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(139,000)	512,398
Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo	8,861	(709)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Saldo al inicio del año	4,899	5,608
Saldo al final del año	13,760	4,899

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA NALÓN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:

INMOBILIARIA NALÓN S.A., la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador en julio de 1990 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de agosto del mismo año.

Su objeto social es la actividad inmobiliaria en todos sus campos y además puede realizar todo tipo de inversiones en bienes, valores y títulos en acciones o participaciones en otras compañías o asociarse y formar consorcios; adicionalmente podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles o mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas, relacionadas con su objeto social. La Compañía se dedica principalmente a la tenencia de inmuebles (terrenos y edificios) que fueron reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión debido a que fueron adquiridos con el propósito de que generen plusvalía y mantiene inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio que fueron clasificados en los estados financieros separados como partidas a largo plazo.

INMOBILIARIA NALÓN S.A., mantiene inversiones de forma directa en las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	% participación directa	
	2016	2015
Vistahermosa S.C.C.	99%	99%
San Sebastián SASEBSA S.A.	99%	99%
Immaneg S.A.	50.00%	50.00%
Lurago S.A.	50.00%	50.00%
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. TIERRADOR	33.33%	33.33%
Mercadco Squadra Quattro Cía. Ltda.	0.17%	0.17%
The Ring TRFC Cía. Ltda.	18.80%	18.80%
Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.	16.63%	16.63%
Arthoteles Ecuador S.A.	40%	-
Rosas de la Montaña, ROSAMONT S.A.	-	-

Durante los años 2016 y 2015, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 1.12 y 3.4% aproximadamente para éstos años respectivamente.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.1 Declaración de cumplimiento (Continuación)

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con el Informe de la Gerencia.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA NALÓN S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2.1 Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

2.2.2 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

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

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de las NIIF.

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

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros se resume en las notas siguientes.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde el inicio de la inversión, o la fecha de presentación de los estados financieros.

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía reconoce el activo financiero cuando se ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo derivados de la propiedad del inventario, generando el derecho a recibir efectivo u otro activo financiero por parte del beneficiario del mencionado bien.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, el importe de estas se reducen mediante una provisión por la diferencia entre su valor en libros menos el importe recuperable de las mismas con base a la antigüedad y análisis individual de su recuperación.

2.5 Cuentas por cobrar partes relacionadas

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

Posteriormente el reconocimiento inicial, los activos financieros se valoran al costo amortizado.

2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y se valorizan inicialmente al costo de adquisición.

La Compañía ha elegido como política contable para la valorización posterior de estos activos el modelo del costo, disminuido por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada, más revaluaciones con base a estudios de peritos.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.6 Propiedades de inversión (Continuación)

La vida útil para las propiedades de inversión se ha estimado como sigue:

Activo	Vida útil	Tasa anual de depreciación
Edificios	40 años	2,5%

2.7 Inversión en acciones y otras inversiones

2.7.1 Inversión en acciones

Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la controladora; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados de INMOBILIARIA NALÓN S.A.

La inversión en subsidiaria de la Compañía se contabiliza mediante el método de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en este caso se contabiliza conforme a la NIIF 9 Instrumentos financieros.

Los resultados procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

De conformidad con el método de participación, la inversión se registra al costo en el momento de la adquisición, ajustándose posteriormente en función del cambio de la participación de INMOBILIARIA NALÓN S.A. (su porcentaje) en los activos netos de la Subsidiaria.

INMOBILIARIA NALÓN S.A. presenta las inversiones en acciones al costo de adquisición.

2.7.2 Subsidiarias

Se considera subsidiarias aquellas entidades sobre las que INMOBILIARIA NALÓN S.A. tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades, lo que generalmente presume una participación superior a la mitad de los derechos de voto.

2.7.3 En otras

Las inversiones en acciones donde la participación es menor al 20% se registran al costo.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

Estos pasivos inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoriza al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costo financiero y se calcula utilizando el método de interés efectivo, excepto para las cuentas por pagar corriente cuando el reconocimiento del interés resultara inmaterial.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivo corriente, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivo no corriente.

2.9 Cuentas por pagar partes relacionadas

Las cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas son pasivos financieros de corto plazo con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce el pasivo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos pasivos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias, adicionalmente se reconocen pasivos financieros con sus compañías y partes relacionadas al momento de la recepción del crédito, según las condiciones acordadas.

Los pasivos financieros derivados de préstamos de compañías y partes relacionadas se contabilizan al valor del préstamo recibido al reconocimiento inicial. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado.

2.10 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

2.10.1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada periodo.

2.10.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.10 Impuesto a la renta (Continuación)

2.10.2 Impuesto a la renta diferido (Continuación)

para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.10.3 Impuestos corriente y diferido

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.11 Provisiones (Continuación)

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son las entradas brutas de beneficios económicos, durante el período surgido en el curso de las actividades ordinarias, siempre que tal entrada de lugar a un aumento en el patrimonio neto, que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios.

2.12.1 Ingresos por prestación de servicios

El ingreso por prestación de servicios es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización (avance de obra) de la transacción a la fecha del balance. El grado de realización es evaluado de acuerdo a estudios del trabajo llevados a cabo y aprobados mediante planillas de avance de obra o actas de fiscalización por parte de los clientes.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realice el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Los costos vinculantes a los contratos de prestación de servicios se registran a través del método de avance de obra.

2.14 Clasificación de activos y pasivos corrientes

En el estado de situación financiera, el activo es clasificado como corriente cuando:

- ✓ Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente confines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa;
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo si ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar;
- ✓ El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa,

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.14 Clasificación de activos y pasivos corrientes (Continuación)

- ✓ La Compañía no tiene derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguiente a la fecha del período sobre el que se informa.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

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

2.16 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los pronunciamientos contables, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptados en los estados financieros adjuntos, según corresponda, fueron consistentemente aplicados con relación al año anterior. A partir del 2012 - 2014 se han emitido las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera, interpretaciones y/o modificaciones:

<u>Normas</u>	<u>Año de emisión</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 10 Estados financieros consolidados	2014	1 de Enero de 2016
NIIF 11 Acuerdo conjuntos	2014	1 de Enero de 2016
NIIF 12 Revelaciones de participaciones en otras entidades.	2014	1 de Enero de 2016
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	2014	1 de Enero de 2016
NIIF 15 Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de Enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	2016	1 de Enero de 2018
NIC 1 Presentación de estados financieros	2014	1 de Enero de 2016
NIC 7 Estado de flujos de efectivo	2016	1 de Enero de 2017
NIC 16 Propiedades, planta y equipo	2014	1 de Enero de 2016
NIC 19 Beneficios a los empleados	2014	1 de Enero de 2016
NIC 27 Estados financieros separados	2014	1 de Enero de 2016
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2014	1 de Enero de 2016
NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar	2011	1 de Enero de 2014
NIC 34 Información financiera intermedia	2014	1 de Enero de 2016
NIC 38 Activos intangibles	2014	1 de Enero de 2016
NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición (aplica con NIIF 9)	2014	1 de Enero de 2018
NIC 41 Agricultura	2014	1 de Enero de 2016

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.16 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente los pronunciamientos antes detalladas.

La Gerencia considera que debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones la adopción de las normas y modificaciones aplicables a la Compañía a partir del 1 de enero del 2016 la Gerencia considerara que no tuvieron un impacto significativo en su posición financiera y resultados.

La Gerencia estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes de efectivo fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	1,587	-
Bancos		
Pichincha C.A.	12,173	4,899
	<u>13,760</u>	<u>4,899</u>

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a anticipos entregados a Ilormimetal Constructora Cía. Ltda. para mantenimiento del departamento del Edificio Vista Hermosa de propiedad de la Compañía.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Costo	978,951	906,444
Depreciación acumulada	(50,880)	(42,400)
	<u>928,071</u>	<u>864,044</u>

5. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN: (Continuación)**

<u>Clasificación</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	250,240	250,240
Edificios	668,493	613,804
Muebles y enseres	9,338	-
	<u>928,071</u>	<u>864,044</u>

El movimiento durante el 2016 y 2015 de propiedades de inversión fue como sigue:

<u>COSTO</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	250,240	339,204	-	589,444
Adiciones	-	317,000	-	317,000
Saldos al 31 de diciembre del 2015	250,240	656,204	-	906,444
Adiciones	-	63,169	9,338	72,507
Saldos al 31 de diciembre del 2016	250,240	719,373	9,338	978,951
<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	(33,920)	.	(33,920)
Depreciación del año	-	(8,480)	.	(8,480)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	(42,400)	.	(42,400)
Depreciación del año	-	(8,480)	.	(8,480)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(50,880)	.	(50,880)
<u>SALDO NETO</u>				
Al 31 de diciembre del 2015	250,240	613,804	-	864,044
Al 31 de diciembre del 2016	250,240	668,493	9,338	928,071

6. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un detalle de las inversiones en acciones y otras inversiones fue como sigue:

6. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES: (Continuación)**

<u>Emisor</u>		<u>% de Tenencia accionaria</u>		<u>Inversión en acciones al costo de adquisición</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Inversiones en acciones</u>					
San Sebastián Sascsa S.A.	(*)	99%	99%	1,980	1,980
Vista Hermosa S.C.C.		99%	99%	39	39
Campos Verdes Camverdesa	(1)	62.50%	62.50%	2,500	2,500
Lurago S.A.		50%	50%	5,000	5,000
Inmaneg S.A.		50%	50%	2,000	2,000
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador		33.33%	33.33%	3,400	3,400
Alimentos Tawa S.A.		20%	20%	160	160
The Ring Trfc Cia. Ltda.		18.80%	18.80%	1,128	1,128
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	(*)	16.63	16.63%	133	133
Mercadeo Squadra Quattro Cia. Ltda.		0.17%	0.17%	1	1
Arthoteles Ecuador S.A.	(*)	40%	-	320	-
				-----	-----
				16,662	16,341
Otras inversiones				8,722	-
<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>					
Campos Verdes Camverdesa	(1)			154,302	154,302
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador				76,468	76,468
				-----	-----
				230,770	230,770
				-----	-----
				256,154	247,111

Los estados financieros auditados (*) y no auditados de las compañías emisoras, muestran el siguiente resumen financiero al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y por los años terminados en esas fechas:

<u>2016</u>					<u>Resultado del año</u>
		<u>Activo</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Patrimonio</u>	
San Sebastián Sascsa S.A.		1,592,735	1,552,609	40,126	(53,394)
Vista Hermosa S.C.C.		640,004	270,326	365,677	(6,008)
Lurago S.A.		471,019	134,085	336,934	18,152
Inmaneg S.A.		390,279	385,097	5,182	5,080
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador		956,562	822,523	134,038	45,822
Alimentos Tawa S.A.		904,132	558,948	345,184	(12,913)
The Ring Trfc Cía. Ltda.		50,466	50,664	(198)	414
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.		12,037,154	7,269,468	4,767,686	1,319,628
Mercadeo Squadra Quattro Cía. Ltda.		378,154	374,689	3,466	(56)
Arthoteles Ecuador S.A.		2,160,977	1,748,293	412,683	(47,886)
Campos Verdes Camverdesa	(1)	-	-	-	-

6. **INVERSIONES EN ACCIONES Y OTRAS INVERSIONES: (Continuación)**

<u>2015</u>	Activo	Pasivo	Patrimonio	Resultado del año
San Sebastián Sasebsa S.A.	1,461,965	1,367,444	94,521	11,658
Vista Hermosa S.C.C.	654,867	283,181	371,686	(3,000)
Campos Verdes Camverdesa (1)	-	-	-	-
Lurago S.A.	472,888	141,281	331,607	85,503
Inmaneg S.A.	378,595	373,413	5,182	1,182
Inmobiliaria Tierra Dorada S.A. Tierrador	955,035	854,244	100,791	59,245
Alimentos Tawa S.A.	838,818	473,934	364,884	(61,865)
The Ring Trfc Cia. Ltda.	64,730	65,342	(612)	1,218
Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A.	10,445,819	7,000,427	3,445,392	(258,636)
Mercadeo Squadra Quattro Cia. Ltda.	319,568	314,640	4,928	(2,280)
Rosas de la Montaña Rosamont S.A.	487,113	959,266	(472,153)	(1,214,412)

- (1) Corresponde a la compra venta de derechos y acciones de acuerdo a la Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Ex Accionistas de la compañía Campos Verdes Camverdesa C.A., en la cual deciden adjudicarse el lote de terreno, con el dominio y posesión del inmueble con todos los derechos, usos, costumbres y servidumbres de acuerdo a los porcentajes que mantenían en el capital social, esto es a la Compañía el 62.50% de los derechos y acciones que equivalen a US\$156,802.

Durante el 2016 y 2015, la compañía Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. emisora distribuyó dividendos en efectivo por US\$209,363 y US\$182,166.

Estas entidades han sido constituidas en el Ecuador, las inversiones en subsidiarias y otras inversiones que mantiene la Compañía se registran por el método de costo de adquisición, conforme lo permite la NIC 27 "Estados financieros separados".

Los estados financieros de INMOBILIARIA NALÓN S.A. por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, también se presentan consolidados con su compañía relacionada en la cual ejerce control, tal como lo establece la NIIF 10 Estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía también presenta estados financieros individuales.

7. **IMPUESTOS:**

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 un resumen del activo y pasivo por impuestos, corriente fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo		
Retenciones en la fuente	6,324	6,035
Anticipo impuesto a la renta	2,237	4,999
	<u>8,561</u>	<u>11,034</u>

7. IMPUESTOS: (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo		
Impuesto a la renta por pagar	8,271	4,999
IVA por pagar	2,029	-
	<u>10,300</u>	<u>4,999</u>

Movimiento

Para el 2016 y 2015 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo		
Saldo inicial al 1 enero del	11,034	5,245
Retenciones en la fuente del año	289	6,035
Anticipo impuesto a la renta	2,237	4,999
Compensación	(4,999)	(5,245)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>8,561</u>	<u>11,034</u>
Pasivo		
Saldo inicial al 1 de enero del	4,999	5,245
Provisión del año	8,271	4,999
Compensación	(4,999)	(5,245)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>8,271</u>	<u>4,999</u>

Impuesto a la renta reconocido en resultados

Para el 2016 y 2015 el gasto del impuesto a la renta incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	8,271	4,999
Gasto (Ingreso) impuesto a la renta diferido	-	-
Gasto impuesto a la renta del año	<u>8,271</u>	<u>4,999</u>

Conciliación tributaria

Para el 2016 y el 2015 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable fue como sigue:

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Conciliación tributaria (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	176,512	134,036
Más (Menos)		
Gastos no deducibles	8,761	65,553
Dividendos exentas	(209,363)	(182,166)
Otras partidas	(354)	-
(Pérdida sujeta a amortización) Base imponible	(24,444)	17,423
Impuesto causado a la tasa del 22%	-	3,833
Impuesto mínimo definitivo	<u>8,271</u>	<u>4,999</u>

Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; la Compañía también utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.

Declaración impuesto a la renta año 2016

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2016, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Movimiento de impuestos diferidos

Para el 2015, el movimiento de impuestos diferidos fue como sigue:

	<u>Saldos a</u>	<u>Reconocido en</u>	<u>Saldos a</u>
	<u>Enero 1,</u>	<u>Resultados</u>	<u>Diciembre 31,</u>
2015			
<u>Pasivo</u>			
Diferencias temporarias			
imponibles			
Avalúo de propiedad de inversión	60,860	-	(60,860)

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2013 al 2016, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

7. IMPUESTOS: (Continuación)

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo, como es el caso de la Compañía para el 2016 y 2015.

El anticipo estimado para el año 2017 de la Compañía es de US\$5,884 calculados de acuerdo con la fórmula antes indicada.

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables para ejercicios futuros por US\$81,743. Estas pérdidas podrán amortizarse contra resultados positivos en cinco años siguientes al que se originaron, sin que excedan del 25% de la utilidad tributable de cada año.

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016

2016

Con fecha 20 de mayo de 2016, la Presidencia de la República emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016, en el Registro Oficial

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de Abril de 2016 (Continuación)

2016 (Continuación)

No. 759 y con fecha 10 de junio del 2016 se emite su Reglamento, mediante Decreto Ejecutivo No. 1073. A continuación un resumen de las principales disposiciones:

- ✓ **Contribución solidaria sobre remuneración:** La ley establece que las personas naturales bajo relación de dependencia, que durante los 8 meses siguientes a la vigencia de esta ley, perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil dólares, pagará una contribución igual a un día de remuneración.
- ✓ **Contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales o en otras jurisdicciones del exterior:** Se establece la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016 sobre los 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 de vigencia de esta ley, pertenezca de manera directa a un sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- ✓ **Contribución solidaria sobre utilidades:** Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.
- ✓ **Aumento del IVA:** En la disposición transitoria primera, se incrementa la tarifa del IVA al 14%, durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la vigencia de la ley. Las personas naturales que sean consumidores finales y realicen sus adquisiciones de bienes o servicios de las zonas afectadas, recibirán del Estado un descuento equivalente de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos.
- ✓ Se establece ciertos incentivos para contribuyentes que operan en zonas afectadas.

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica y Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015. A continuación un resumen de las principales reformas:

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica y Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

- ✓ Sustituye la palabra "distribuidos" por la palabra "repartidos" en las normas que se refieren a dividendos.
- ✓ Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiera a un límite de gastos, estos incluyan indistintamente costos y gastos.
- ✓ Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
 1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
 2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- ✓ Establece que en el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- ✓ Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- ✓ Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán repetir o cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad.
- ✓ Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.
- ✓ Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica y Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

- ✓ Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.
- ✓ Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el período de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal". A continuación un resumen de las principales reformas:

Reformas al Código Tributario

Incluye la figura del "Sustituto", el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador.

Impuesto a la renta

Ingresos gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.

De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Exenciones

- ✓ Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión. Si las inversiones se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más.

Deducibilidad de gastos

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.
- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas, que posteriormente fue establecido como máximo en el 20% de la base imponible del impuesto a la renta más dichos gastos.
- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Deducibilidad de gastos (Continuación)

- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital.

Tarifa de impuesto a la renta

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo de impuesto a la renta

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

7. **IMPUESTOS: (Continuación)**

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno

Se incluye Impuestos diferidos. Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos; la Gerencia considera que a futuro se podría tener efectos por este concepto únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.
- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y en este Reglamento.
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la ley y este Reglamento.

8. **PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 un detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

8. **PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por cobrar, corriente:</u>			
Arthoteles Ecuador S.A.	(1)	411,500	384,500
San Sebastián Sasebsa S.A.	(1)	87,500	100,500
Servicio a Industria Servindinsa S.A.		16,233	-
The Ring TRFC Cía. Ltda.		12,972	12,972
		<u>528,205</u>	<u>497,972</u>
<u>Cuentas por pagar, corriente:</u>			
Vergara Almeida Santiago	(2)	<u>1,023,700</u>	<u>927,061</u>

- (1) Para el 2016 y 2015 corresponden a diferentes préstamos otorgados, mismo que no genera intereses. Sin embargo hasta la fecha de este reporte no se dispone de un convenio de préstamo donde se pueda evidenciar las condiciones del mismo.
- (2) Para el 2016 y 2015 corresponde a diferentes préstamos recibido del Accionista de la Compañía, el cual no genera intereses, a la fecha de este reporte no se dispone de un convenio de préstamo que nos permita evidenciar las condiciones del mismo.

Durante los años 2016 y 2015, las principales transacciones, no es su totalidad, que se realizaron con compañías y partes relacionadas fueron como sigue:

<u>2016</u>	San Sebastián Sasebsa S.A.	Arthoteles Ecuador S.A.	Servindinsa S.A.	Vergara Almeida Santiago	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.
Ventas	-	-	14,495	-	-
IVA	-	-	2,029	-	-
Retenciones	-	-	(290)	-	-
Préstamo otorgados	(120,000)	50,000	-	-	-
Cobro de préstamo	(133,000)	(23,000)	-	-	-
Dividendos recibidos	-	-	12,400	-	196,963
Venta de acciones	-	-	-	(57,350)	-

<u>2015</u>	San Sebastián Sasebsa S.A.	Arthoteles Ecuador S.A.	Vergara Almeida Santiago	Inversiones Selecta Inselesa, Holding S.A.
Préstamo otorgados	159,000	443,000	-	-
Préstamo recibidos	-	-	796,398	-
Pago de préstamo	(58,500)	(58,500)	(284,000)	-
Dividendos recibidos	-	-	-	182,166

9. PATRIMONIO:

Capital social

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social se encontraba conformado por 200 acciones ordinarias y nominativas de US\$10 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Capital</u>	<u>%</u>
Donoso Game Maria Alicia Del Rosario	53	530	26.50%
Vergara Donoso Andrea María	49	490	24.50%
Vergara Donoso Jaime Santiago	49	490	24.50%
Vergara Donoso Juan Sebastián	49	490	24.50%
	<u>200</u>	<u>2,000</u>	<u>100%</u>

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

Aportes futuras capitalizaciones

Corresponden a aportaciones realizadas en años anteriores por los accionistas, con el propósito de fortalecer el patrimonio de la Compañía.

Resultados acumulados

✓ Efectos de aplicación NIIF

Los ajustes resultantes del proceso de conversión conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, aplicados por la Compañía al inicio del año de transición (2011), fueron registrados con cargo de esta cuenta como lo determina la NIIF No. 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"; cuyo efecto fue como se detalla a continuación:

Revalorización de propiedades de inversión	(162,301)
Reconocimiento valor proporcional patrimonial	(87,503)
Depreciación de propiedades de inversión	33,920
Reconocimiento del pasivo por impuestos diferidos	59,214
Pérdida años anteriores	10,597
	<u>146,073</u>
2013	
Reversión del pasivo por impuestos diferidos	(9,052)
	<u>137,021</u>

9. **PATRIMONIO: (Continuación)**

Resultados acumulados (Continuación)

✓ **Efectos de aplicación NIIF (Continuación)**

2014

Reversión del pasivo por impuestos diferidos	60,860
	<u>197,881</u>

✓ **Utilidades retenidas**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

10. **GESTIÓN DE RIESGO**

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

10.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

A continuación se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan el riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,760	4,899
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	19,989
Cuentas por cobrar partes relacionadas	528,205	497,972
	<u>541,965</u>	<u>522,860</u>

10. GESTIÓN DE RIESGO: (Continuación)

Gestión de riesgos financieros (Continuación)

10.2 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses desde la fecha de los estados financieros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente	550,526	533,894
Pasivo corriente	1,035,871	932,060
Índice de liquidez	<u>0.53</u>	<u>0.57</u>

10.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

11. INGRESOS:

Para el 2016 y 2015 los ingresos fueron como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dividendos recibidos	(1)	209,363	182,166
Venta de servicios		14,495	-
Venta de acciones	(2)	-	57,350
		<u>223,858</u>	<u>239,516</u>

(1) Para el 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a dividendos recibidos de Inversiones Selecta Inselesa Holding S.A. y Servicio a Industria Servindinsa S.A.

(2) Al 2015 corresponde a la ganancia en transferencia y venta de acciones que la Compañía poseía en Rosas de la Montana, Rosamont S.A.

12. GASTOS:

Para el 2016 y 2015 un resumen de los gastos de administración fue como sigue:

<u>Gastos de administración y ventas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mantenimiento y reparación	16,954	28,520
Impuestos, tasas y contribuciones	11,803	7,731
Otros gastos	13,223	3,399
	<u>41,980</u>	<u>39,650</u>

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de este informe (13 de abril del 2017) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final.



Paola Cevallos
Contadora General

Santiago Vergara
Gerente General