CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de

INMOBILIARIA LESMES S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros de ***INMOBILIARIA LESMES S.A.****, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.*

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de ***INMOBILIARIA LESMES S.A.,*** *al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes aplicables en la república del Ecuador (NIIF PYMES)*

Fundamento de la opinión

He efectuado la auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

César Maldonado

También:

- *Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.*

- *Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.*

- *Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.*

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

CPA. Ldo. César Maldonado
Auditor Externo R.N.A.E. No. 682
Calle Ulpiano Becerra
Celular 0995 – 721 – 128
Quito - Ecuador

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Como parte integrante de este informe de auditoría, en la parte II hemos emitido la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, con el propósito de cumplir con la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 emitida en diciembre de 2015, por el servicio de rentas Internas el informe se emite por separado.

Quito – Ecuador, Junio 01 de 2017

Lcdo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

INMOBILIARIA LESMES S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	Nota	Diciembre 31. 2016	Diciembre 31. 2015
Activos, Corriente			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalente de efectivo	5	121.784	30.108
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Compañías relacionadas	6	405.756	355.756
Otras cuentas por cobrar	7	44.811	24.812
Impuestos por recuperar	8	12.900	12.239
Pagos Anticipados		265	220
Total Activos Corrientes		**585.516**	**423.135**
Activos, No Corrientes			
Propiedad, planta y equipo,neto	9	364.203	384.368
Inversiones Permanentes	10	450.313	405.589
Total Activos, No Corrientes		**814.516**	**789.957**
Activos, Total		**1.400.032**	**1.213.092**

Ing. Verena Stagg
GERENTE GENERAL

Carlos Aguirre
Contador
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LESMES S.A.
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31. 2016	Diciembre 31. 2015
Patrimonio Neto y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
Otras Cuentas por Pagar	11	2.038	29.163
Cuentas por Pagar Relacionadas	12	575.719	446.263
Pasivo por impuestos		44	1.686
Impuesto a la renta	13	6.442	4.610
Total Pasivos Corrientes		**584.243**	**481.722**
Pasivos, Total		**584.243**	**481.722**
Patrimonio Neto			
Capital social	14	79.313	79.313
Aportes Futuras Capitalizaciones		120	120
Reservas			
Reserva Legal	15	32.228	28.609
Reserva Facultativa		196.670	164.105
Reserva por Revalorización de Inmuebles	16	390.504	390.504
Reserva de Capital	17	40.659	40.659
Resultados acumulados			
Resultados por Fusión		(8.811)	(8.811)
Utilidad o Pérdida Ejercicios Anteriores		(11.398)	(11.398)
Utilidades no distribuidas		4.077	4.077
Adopción NIIF por primera vez	18	8.008	8.008
Utilidad del ejercicio		84.418	36.184
Total Patrimonio		**815.788**	**731.370**
Total Pasivos y Patrimonio		**1.400.032**	**1.213.092**

Ing. Verena Stagg
GERENTE GENERAL

Carlos Aguirre
Contador
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LESMES S.A.
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)

Años terminados en	**NOTAS**	**2016**	**2015**
Ingresos de actividades ordinarias	**19**	78.723	84.905
Gastos operacionales			
(Menos): Gastos Operacionales	**20**	(45.721)	(83.009)
Utilidad Operacional		**33.002**	**1.896**
Ingresos y Egresos no operacionales			
Ingresos No Operacionales		86.725	39.060
Egresos No Operacionales		(28.867)	(162)
Utilidad o (Pérdida) antes de Impuestos a la Renta		**90.860**	**40.794**
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	**13**	(6.442)	(4.610)
Utilidad neta		**84.418**	**36.184**

Ing. Verena Stagg
GERENTE

Carlos Aguirre
Contador
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LESMES S.A.
Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2016 y 2015
(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Aporte Futuras Capitalizaciones	Reservas			Capital	Resultados acumulados por aplicación NIIF 1 primera vez	Pérdidas Acumuladas	Ultilidades no Distribuidas	Resultados por Fusión	Resultados del Ejercicio	Total
			Legal	Facultativa	Revalorización Inmuebles							
Saldo al 31 de diciembre del 2014	**79.313**	**120**	**24.375**	**125.995**	**390.504**	**40.659**	**8.008**	**(11.398)**	**4.077**	**(8.811)**	**42.345**	**695.187**
Asignación Reserva Legal	-	-	4.234	-	-	-	-	-	-	-	(4.234)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	-	38.110	-	-	-	-	-	-	(38.110)	-
Resultados del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.184	**36.184**
Saldo al 31 de diciembre del 2015	**79.313**	**120**	**28.609**	**164.105**	**390.504**	**40.659**	**8.008**	**(11.398)**	**4.077**	**(8.811)**	**36.185**	**731.370**
Asignación Reserva Legal	-	-	3.619	-	-	-	-	-	-	-	(3.619)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	-	32.565	-	-	-	-	-	-	(32.565)	-
Resultados del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.418	**84.418**
Saldo al 31 de diciembre del 2016	**79.313**	**120**	**32.228**	**196.670**	**390.504**	**40.659**	**8.008**	**(11.398)**	**4.077**	**(8.811)**	**84.418**	**815.788**

Ing. Verena Stegg
GERENTE GENERAL

Carlos Aguirre
Contador
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LESMES S.A.

Conciliación

	2016	2015
Utilidad neta	84.418	36.184
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	25.687	14.788
Amortizaciones	1.181	-
Actualización inversiones	(44.724)	-
Impuesto a la renta	6.442	4.610
Cambios netos en el capital de trabajo	**73.004**	**55.582**
Disminución otras cuentas por cobrar	(20.000)	(62.000)
Aumento (Disminución) otros activos	(1.987)	4.995
(Disminución) otras cuentas por pagar	(27.125)	(10.947)
(Disminución) otros pasivos	123.205	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	**147.097**	**(12.370)**

Ing. Verena Stagg
GERENTE GENERAL

Carlos Aguirre
Contador
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LESMES S.A.
Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Flujo originado por actividades de operación	**2016**	**2015**
Efectivo provisto por clientes	208.180	-
Efectivo utilizado en proveedores	(18.852)	(68.237)
Efectivo provisto por otras actividades de operación	(42.231)	55.867
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**147.097**	**(12.370)**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	-	(117.313)
Efectivo utilizado en ventas de activos fijos	(5.522)	-
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	**(5.522)**	**(117.313)**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por préstamos	-	144.188
Efectivo utilizado por compañías relacionadas	(50.000)	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**(50.000)**	**144.188**
Variación neta del efectivo en caja y bancos	91.575	14.505
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	30.108	15.603
Saldo final del efectivo en caja y bancos	**121.683**	**30.108**

Ing. Verena Stagg
GERENTE

Carlos Aguirre
Contador
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA LESMES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA LESMES S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública inscrita el 21 de junio de 1993.

El objeto social de la compañía es la actividad Inmobiliaria, esto es, la compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces Urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

Durante el año 2016, continuó con su actividad principal que es el arrendamiento de Bienes Inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Base de presentación.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La compañía mantiene actualizada su inversión al 31 de diciembre de 2015, con balance aprobado por los accionistas de las compañías donde mantienen las inversiones.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

2.4 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES).

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.5 Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario. **INMOBILIARIA LESMES S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.6 Período contable

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año el 31 de diciembre.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2016.

2.7 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

El estado de situación financiera, se presentan los saldos en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a las partidas de alta liquidez, como son los saldos en caja, y en bancos sin restricciones, incluyendo las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

2.9 Compañías relacionadas

Corresponden a préstamos realizados a compañías relacionadas registrados al costo de la transacción, sobre los que no se han definido plazo, ni tasa de interés.

2.10 Otras cuentas por cobrar

Corresponden a anticipos entregados a personas naturales por concepto de prestación de servicios y a compañías en calidad de préstamos sobre los que no se han definido plazo, ni tasa de interés.

2.11 Impuestos por recuperar.

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.12 Propiedad, planta y equipo

Para efectos de primera adopción, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En dicho sentido, determinó el valor razonable de propiedad, planta y equipo, ya que se identificó que su valor en libros según NEC, a la fecha de transición, difería de su valor razonable.

El valor razonable de propiedad, planta y equipo, se determinó en función de su vida útil de acuerdo con lo que establece en la NIIF 1.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.
Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Método de depreciación.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

2.13 Inversiones Permanentes.

Se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y menos cualquier pérdida por deterioro y se va actualizando a su valor de mercado.

2.14 Otras Cuentas por pagar.

Se registran los derechos de pago a acreedores no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía.

2.15 Beneficios a los empleados.

El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder beneficios corrientes (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc) y no corrientes

como (Jubilación Patronal y desahucio) a todos aquellos empleados que se encuentren bajo relación de dependencia.

La compañía no registra anualmente estos beneficios ya que no mantiene personal bajo relación laboral.

2.16 Impuesto a la renta.

Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a la renta diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconocen en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

La administración de la compañía considera reconocer el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

2.19 Provisiones.

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

2.18 Patrimonio.

Capital social.- Se registra el monto aportado por los accionistas como capital para el funcionamiento de sus operaciones. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- Se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

2.19 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.20 Gastos de operación

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros propios del giro del negocio.

2.21 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía no se ve afectada por este riesgo ya que no mantiene obligaciones con instituciones financieras, sus obligaciones más representativas son con sus accionistas.

b. Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a sus accionistas, el endeudamiento con sus accionistas no expone a la compañía a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

c. Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en otras cuentas por cobrar.

d. Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

4. **Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor

información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2016	**2015**
Banco Pichincha	121.779	16.368
Banco del Pacífico	5	13.740
Suman:	**121.784**	**30.108**

Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

6. Compañías relacionadas

	Al 31 de diciembre	
	2016	**2015**
Dicesur S.A.	159.350	159.350
Delian Inc.	50.159	50.159
Dirasemsa S.A.	196.247	146.247
	405.756	**355.756**

7. Otras Cuentas por Cobrar

El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre	
	2016	**2015**
Fomalgo	10.000	10.000
Cecilia Almeida	20.000	-
La Ronda S.A.	777	777
Varios	14.034	14.034
	44.811	**24.812**

8. Impuestos por recuperar

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre 2016	2015
Retenciones Impuesto Renta	**a)**	9.952	8.264
IVA por Pagar		2.948	3.975
		12.900	**12.239**

a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

9. Activos fijos, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Edificios	Vehículos	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2014	472.367	24.249	496.616	(214.772)	281.844
Adiciones	117.313	-	117.313	(14.789)	102.524
Bajas	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	589.680	24.249	613.929	(229.561)	384.368
Adiciones	147.240	-	147.240	(25.687)	121.553
Bajas	(147.240)	-	(147.240)	5.522	(141.718)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	589.680	24.249	613.929	(249.726)	364.203

10. Inversiones Permanentes

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre 2015	2014
Inversiones en Acciones	**(a)**	338.412	293.688
Inversiones en Inmobiliarias	**(b)**	111.901	111.901
		450.313	**405.589**

a) Corresponde a acciones en otras compañías, las que se encuentran actualizadas al valor patrimonial proporcional según certificación.

b) Corresponde a construcciones en proceso, las mismas que al culminar serán recuperados sus valores.

11. Otras Cuentas por Pagar

El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre 2016	2015
Stymagcons S.A.	-	27.125
Varios	2.038	2.038
	2.038	**29.163**

12. Cuentas por Pagar Relacionados

El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre 2016	2015
Ing Diego Terán	484.359	354.849
Mancheno María del Carmen	83.776	83.830
Dirasemsa S.A.	7.584	7.584
	575.719	**446.263**

13. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

	Al 31 de diciembre	
	2016	**2015**
Pérdida / Utilidad contable	90.860	40.794
Menos Ingresos exentos	(86.725)	(39.001)
Mas gastos no deducibles	-	-
Base Imponible	4.135	1.793
Impuesto a la Renta Causado	**910**	**(394)**
Anticipo de Impuesto a la renta	**6.442**	**4.610**

a) El contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

Durante el año 2016 y 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado, el valor determinado como anticipo ya que este valor fue mayor al impuesto a la renta calculado, con esto da cumplimiento a las disposiciones del ente de control.

14. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 es de US$ 79.313, que comprende 1.982.825 acciones ordinarias de valor nominal US$ 0,04 centavos de dólar cada una.

15. Reserva Legal

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

16. Reserva por Revalorización de Activos

Se compone del producto de los revalúo de los activos de propiedad de la compañía, los que se realizaron en períodos anteriores.

17. Reserva de capital

Esta cuenta se origina de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 sobre la "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", en ese rubro se incluyen los saldos de la cuenta Reexpresión Monetaria y la Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

18. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta "Ajustes de Primera Adopción".

19. Ingresos de actividades ordinarias

Corresponde al ingreso por arriendo de inmuebles pertenecientes a la compañía.

20. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Al 31 de diciembre	
	2015	**2015**
Gastos administrativos		
Honorarios	7.361	57.524
Utiles de Oficina	48	48
Seguridad y Vigilancia	-	357
Pagos a Terceros	638	-
Mantenimiento	562	636
Depreciaciones	25.687	14.789
Seguros	1.182	645
Impuestos y Contribuciones	7.710	5.073
Gastos legales	2.533	3.937
	45.721	**83.009**

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financiero o que requieran revelación.