

INMOBILIARIA GENIART S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Abreviaturas usadas:

Compañía / Geniart S.A.	-	Inmobiliaria Geniart S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PCGA previos	-	Principios contables generalmente aceptados previos
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA GENIART S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	36.52	0.00
Deudores comerciales	7	57,653.23	62,284.89
Otras cuentas por cobrar	8	44,681.95	14,983.58
Activos por impuestos corrientes	9	13,892.69	15,183.15
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		116,264.39	92,451.62
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	10	312,590.28	258,961.07
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		312,590.28	258,961.07
TOTAL ACTIVOS		428,854.67	351,412.69
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Acreedores comerciales	11	2,076.61	16,375.23
Otras cuentas por pagar	12	28,585.97	40,282.74
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		30,662.58	56,657.97
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	13	69,463.40	54,921.60
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		69,463.40	54,921.60
TOTAL PASIVOS		100,125.98	111,579.57
PATRIMONIO			
Capital social	14	800.00	800.00
Reservas	14	8,134.97	400.00
Utilidades acumuladas	14	85,860.32	0.00
Perdidas Acumuladas	14	(7,432.46)	(7,432.46)
Resultados adopción NIIF primera vez	14	204,932.98	204,932.98
Utilidad del ejercicio	14	36,432.88	41,132.60
TOTAL PATRIMONIO		328,728.69	239,833.12
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		428,854.67	351,412.69



 Francisco Pinto
 Representante Legal



 Eduardo Bunce
 Contador General

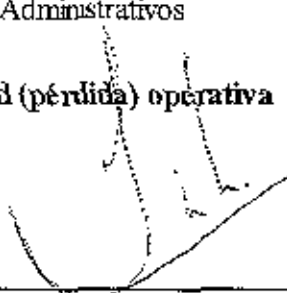
INMOBILIARIA GENIART S.A.

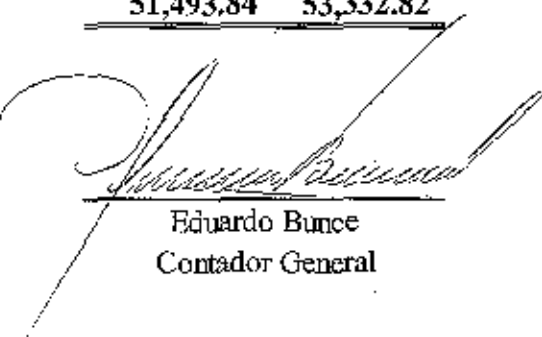
ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
	Notas	<u>2016</u>	<u>2015</u>
RESULTADOS			
INGRESOS			
		60,000.00	58,200.00
Utilidad (pérdida) bruta	15	<u>60,000.00</u>	<u>58,200.00</u>
GASTOS			
Gastos Administrativos	16	(8,506.16)	(4,867.18)
Utilidad (pérdida) operativa		<u>51,493.84</u>	<u>53,332.82</u>


Francisco Pinto
Representante Legal


Eduardo Bunce
Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

GENIART S.A. La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 15 de octubre de 1996 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Geniart S.A.

Objeto social.

GENIART S.A. fue constituida con su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la ciudad de Quito calle Finlandia N35-99 y Suecia.

NOTA 1 - POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en el presente año, a menos que se indique lo contrario.

2.1. Declaración de Impuestos

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función a las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2. Bases de Preparación

Los estados financieros de Geniart S.A. comprenden los estados de situación financiera, de resultados del periodo y otro resultado integral, por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.3. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas tales como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. La compañía para reconocer sus inversiones a corto plazo como efectivo y equivalentes de efectivo toma inversiones que tienen un plazo menor a tres (3) meses.

2.6 Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas y no relacionadas

Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente por su valor justo y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva, menos la provisión de eventuales pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral. Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

2.7 Activos financieros

2.7.1. Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de cuentas por cobrar comerciales a clientes, empleados y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar" cuyas características se explican a continuación:

Cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes, relacionados, empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente.

Cuentas por pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores, relacionados, y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición Inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Medición posterior

a) **Cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas comerciales por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por el giro normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no se cobran intereses, considerando que el cobro de las mismas es hasta 60 días promedio.

- (ii) Otras Cuentas por Cobrar: Corresponde a anticipos otorgados por la compañía a sus empleados. El plazo de cobro es menor a un año.

b) **Pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 180 días promedio.

2.6.3. Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran como indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. En este caso el deterioro se calculará a la tasa promedio pasiva publicada al 31 de diciembre de cada año por el Banco Central del Ecuador.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

2.7. Inventario

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo del inventario se determina utilizando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución actuales, al final del periodo que se informa.

Por las reducciones del valor en libros de las existencias a su valor neto realizable, se constituye una provisión por valor neto realizable con cargo a resultados del ejercicio en el que ocurren tales reducciones.

2.8. Propiedad, planta y equipo

2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocerá el costo de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo como un activo solo si:

- Es probable que se obtengan beneficios económicos futuros asociados al elemento.
- Se tiene control.
- El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo. El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

2.8.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial los bienes de propiedad, planta y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los desembolsos incurridos, después de que la Propiedad, Planta y Equipo se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costo de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del periodo en que se incurren. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

por el uso del edificio, maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional del edificio, maquinaria y equipo

2.8.3. Método de depreciación y vidas útiles

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia.

La depreciación se distribuirá en forma sistemática a lo largo de su vida útil y comenzará cuando el activo se encuentre disponible para su uso. Se calcula siguiendo el método lineal a través de la fórmula: $(\text{Costo} - \text{Valor residual}) / \text{No. Años Vida Útil}$. Las vidas útiles estimadas para los diferentes grupos de Propiedad Planta y Equipo son las siguientes:

<u>GRUPO</u>	<u>VIDA</u> <u>ÚTIL</u> (en años)
Vehículos	5
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipo de cómputo	3

2.8.4. Retiro o venta de equipos

Un elemento de propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

2.9. Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

2.10 Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas y no relacionadas

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se registran inicialmente a su valor justo y posteriormente se valorizan al costo amortizado de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existe evidencia que un activo podría estar deteriorado. Si tal evidencia existe, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.12 Aspecto Tributario

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

2.12.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 gravables, exentos y gastos deducibles y no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.12.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se presenta usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del informe financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma autoridad tributaria.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.12.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deben reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

2.13. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- 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 a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.14. Beneficios a empleados

2.14.1 Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función al 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iv) Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

2.14.2. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor justo de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

2.14.1 Venta de bienes

Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

2.14.2 Intereses

Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método del interés efectivo.

2.15. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

También corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

2.16. Compensación de saldos y transacciones

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podría llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subyacentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1. Propiedad, Planta y Equipo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de equipos.

NOTA 4 - TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1 Base de la transición a las NIIF

4.1.1 Aplicación de NIIF 1

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La fecha de transición de la Compañía es el ejercicio económico 2012. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

4.1.2 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

La Administración de la Compañía decidió no emplear ninguna de las exenciones por no ser aplicables para la Compañía.

NOTA 5 - GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

5.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos financieros: (a) riesgo de mercado, (b) riesgo de crédito y (c) riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre margen neto.

(a) Riesgo de mercado

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Compañía no está expuesta a riesgos de mercado, tales como el riesgo de tasa de interés o riesgo de tipo de cambio.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce cuando la contraparte no cumple sus obligaciones con la Compañía bajo un determinado contrato o instrumento financiero, derivando a una pérdida en el valor de mercado de un instrumento financiero (sólo activos financieros, no pasivos).

La Compañía no está expuesta a riesgos de crédito, debido a sus actividades operacionales y a sus actividades financieras, las cuales no incluyen inversiones en ningún tipo de instrumentos.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que la Compañía no posea fondos para pagar sus obligaciones.

Debido al carácter cíclico de su negocio y la operación, la Compañía requiere de fondos líquidos para cumplir con el pago de sus obligaciones.

5.2 Gestión del riesgo del capital

Los objetivos de la Compañía, en relación con la gestión del capital, son (i) salvaguardarlo para continuar como empresa en funcionamiento, (ii) procurar un rendimiento para los accionistas y (iii) mantener una estructura óptima de capital reduciendo el costo del mismo.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, reembolsar capital a los accionistas, emitir nuevas acciones o vender activos para reducir la deuda.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

La composición del saldo de este rubro está integrada por lo siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BANCO PICHINCHA CIA-2100025380	36.52	0.00
Totales	36.52	0.00

NOTA 7 - DEUDORES COMERCIALES

Este rubro agrupa a las siguientes cuentas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CTAS X COB SODETUR	57,653.23	62,284.89
Totales	57,653.23	62,284.89

NOTA 8 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Este rubro agrupa a las siguientes cuentas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
DIVIDENDOS ANTICIPADOS	44,681.95	14,983.58
Totales	44,681.95	14,983.58

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 9 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Este rubro agrupa a las siguientes cuentas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CREDITO TRIB IVA - COMPRAS	70.00	(31.30)
CREDITO TRIB IVA - 70% RETENIDO	490.00	438.70
CREDITO TRIB RENTA - SALDO ANOS AN	1,999.03	1,999.03
CREDITO TRIB RENTA - RETENCIONES	4,800.00	1,785.72
CREDITO TRIB RENTA - ANTICIPOS	0.00	3,717.40
CREDITO TRIB RENTA - DIVIDENDOS	6,533.66	7,273.60
Totales	13,892.69	15,183.15

NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSION

Este rubro agrupa los inventarios que tiene la compañía:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
TERRENOS - COSTO H-GARZOTA	1,820.63	1,820.63
TERRENOS - REAVALÚO-GARZOTA	229,061.19	171,717.96
EDIFICIOS - COSTO H-GARZOTA	9,126.56	9,126.56
EDIFICIOS - REAVALÚO-GARZOTA	94,866.02	94,866.02
DEP ACUM EDIFICIOS - COSTO H-GARZOTA	(1,955.70)	(1,629.75)
DEP ACUM EDIFICIOS - REAVALÚO-GARZOTA	(20,328.42)	(16,940.35)
Totales	312,590.28	258,961.07

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016****NOTA 11 - ACREEDORES COMERCIALES**

Este rubro agrupa a las siguientes cuentas:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CTAS PAGAR PROVEEDORES LOCALES	2,076.61	6,468.36
OTRAS CTAS X PAGAR VARIAS	0.00	9,906.87
Totales	2,076.61	16,375.23

NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
DIVIDENDOS POR PAGAR	8,207.64	14,824.52
OBLIG. FISCALES IVA VENTAS GRAVADAS	700.00	1,164.00
OBLIG. FISCALES RETENCIONES IVA 30%	0.00	0.43
OBLIG. FISCALES RETENCIONES IVA 70%	0.00	57.28
OBLIG. FISCALES RETENCIONES IVA 100%	0.00	28.80
RET. RENTA HONORARIOS PROFESIONAL	0.00	24.00
RET. RENTA TRANSFERENCIA DE BIENES	0.00	0.35
RET. RENTA OTROS APLICABLES 1%	0.00	0.57
RET. RENTA OTROS APLICABLES 2%	10.00	3.94
RET. RENTA OTROS APLICABLES 8%	0.00	52.29
RET. RENTA DIVIDENDOS	6,533.66	11,180.97
IMPUESTO RENTA POR PAGAR DEL EJERC	13,134.67	12,945.59
Totales	28,585.97	40,282.74

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTA 13 – PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

El siguiente es un detalle de las cuentas al 31 de Diciembre del 2016:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	69,463.40	54,921.60
Totales	69,463.40	54,921.60

NOTA 14 – PATRIMONIO

Capital social: Está constituido por USD\$ 800.00, dividido en ochocientas acciones de un dólar (USD\$1) cada una.

El detalle de los resultados acumulados de la Compañía es como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Capital social	800.00	800.00
Reservas	8,134.97	400.00
Utilidades acumuladas	85,860.32	0.00
Perdidas Acumuladas	(7,432.46)	(7,432.46)
Resultados adopción NIIF primera vez	204,932.98	204,932.98
Utilidad del ejercicio	36,432.88	41,132.60
Totales	328,728.69	239,833.12

NOTA 15 – INGRESOS

El siguiente es un detalle de las cuentas al 31 de Diciembre del 2016:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arrendamientos	60,000.00	58,200.00
Totales	60,000.00	58,200.00

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

NOTA 16 – GASTOS

El siguiente es un detalle de las cuentas al 31 de Diciembre del 2016:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos	8,506.16	4,867.18
Totales	<u>8,506.16</u>	<u>4,867.18</u>

NOTA 21 - EVENTOS SUBSECUENTES

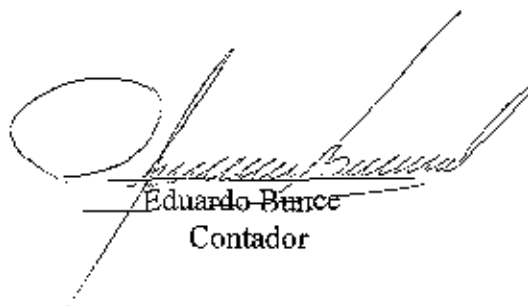
Al 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto contable importante sobre los Estados Financieros.

NOTA 22 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones



Francisco Pinto
Representante legal



Eduardo Bance
Contador