
INFORME DEL AUDITOR

INDEPENDIENTE

DE ENERO A DICIEMBRE DE 2015

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA.LTDA.

INDICE

- *Informe de los Auditores Independientes*
- *Balance General*
- *Estado de Resultados*
- *Estado de cambios en el Patrimonio*
- *Estado de Flujo de Efectivo*
- *Notas a los Estados Financieros*

Abreviaturas Usadas:

| | | |
|---------------|---|---|
| <i>USD \$</i> | - | <i>Dólares de los Estados Unidos de América</i> |
| <i>NEC</i> | - | <i>Normas Ecuatorianas de Contabilidad</i> |
| <i>NIC</i> | - | <i>Normas Internacionales de Contabilidad</i> |
| <i>INEC</i> | - | <i>Instituto Nacional de Estadística y Censo</i> |
| <i>NIIF</i> | - | <i>Normas Internacionales de Información Financiera</i> |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los Estados Financieros Consolidados

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera consolidada al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros

La Administración de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

1. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa
2. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los

principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

3. *Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.*

Opinión

*En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2015; los resultados integrales, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*

Quito, 17 de Abril de 2016

Atentamente



Econ. Silvia López Merino
RNA 111
Avenida República N° 500 y Diego de Almagro
Segundo Piso - Oficina N° 207
Teléfonos: 2506.321, 2558.258
Mail: slopez@silomersa.com.ec

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| NOMBRE DE LA CUENTA | NOTAS | SALDOS | |
|-------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| | | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| EFFECTIVO Y EQUIV. EFFECTIVO | 4 | 2,648.76 | 292,178.25 |
| ACTIVOS FINANCIEROS | 5 | 8,227.93 | 1,016,510.06 |
| SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS | | 5,042.03 | 0.03 |
| ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES | 6 | 374,129.11 | 366,599.84 |
| CUENTAS POR COBRAR SOCIOS | | 0.00 | 49,600.00 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 390,047.83 | 1,724,888.18 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO | 7 | 243,580.83 | 260,241.69 |
| PROPIEDADES DE INVERSION | 8 | 3,730,640.55 | 3,585,619.33 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 3,974,221.38 | 3,845,861.02 |
| TOTAL ACTIVOS | | 4,364,269.21 | 5,570,749.20 |
| PASIVO | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR | | -14,861.88 | -0.01 |
| OBLIGACIONES CON INST FINANCIERAS | 9 | -4,388.47 | -1,278,024.55 |
| OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES | | -36,576.68 | -115,347.08 |
| CTAS POR PAGAR RELACIONADAS | 10 | -1,101,100.00 | -95,892.67 |
| OTROS PASIVOS CORRIENTES | | -221,647.23 | -140,822.92 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | -1,378,574.26 | -1,630,087.23 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| OBLIGACIONES CON INST FINANCIERAS | 11 | 0.00 | -634,691.80 |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 0.00 | -634,691.80 |
| TOTAL PASIVOS | | -1,378,574.26 | -2,264,779.03 |
| PATRIMONIO | 12 | | |
| CAPITAL SOCIAL | | -400.00 | -50,000.00 |
| APORTE FUTURA CAPITALIZACION | | -95,892.67 | 0.00 |
| RESERVA LEGAL | | -22,443.42 | -22,443.42 |
| RESERVA CAPITAL Y VALUACION | | -2,018,476.63 | -2,018,476.63 |
| RESULTADOS ACUMULADOS | | -737,808.51 | -848,482.23 |
| RESULTADOS DEL EJERCICIO | | -110,673.72 | -366,567.89 |
| TOTAL PATRIMONIO | | -2,985,694.95 | -3,305,970.17 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | -4,364,269.21 | -5,570,749.20 |

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| NOMBRE DE LA CUENTA | NOTAS | SALDOS | |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| | | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| INGRESOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | |
| VENTAS | 13 | -915,337.52 | -884,255.65 |
| TOTAL INGRESOS DE ACTIV. DE OPERACIÓN | | <u>-915,337.52</u> | <u>-884,255.65</u> |
| GASTOS DE OPERACIÓN | 14 | | |
| GASTOS ADMINISTRATIVOS | | 821,615.83 | 424,901.32 |
| GASTOS FINANCIEROS | | 246.40 | 52,034.97 |
| TOTAL GASTOS | | <u>821,862.23</u> | <u>476,936.29</u> |
| UTILIDAD OPERACIONAL | | <u>-93,475.29</u> | <u>-407,319.36</u> |
| OTROS INGRESOS | | -49,452.75 | -73,954.22 |
| RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | | <u>-142,928.04</u> | <u>-481,273.58</u> |
| IMPUESTO A LA RENTA | | 32,254.32 | 114,705.69 |
| RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO | | <u><u>-110,673.72</u></u> | <u><u>-366,567.89</u></u> |

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA AL TOCCIDENTE CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| DETALLE | RESULTADOS ACUMULADOS | | | | | | |
|--|-----------------------|------------------------------------|------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| | CAPITAL SOCIAL | APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN | RESERVA LEGAL | GANANCIAS ACUMULADAS | RESERVA DE CAPITAL | RESERVA POR VALUACIÓN | RESULTADOS DEL EJERCICIO |
| SALDO INICIAL 01/01/2015 | 400.00 | 95,892.67 | 22,443.42 | 737,808.51 | 30,604.33 | 1,987,872.30 | 110,673.72 |
| Aumento de Capital | 49,600.00 | | | | | | |
| Aportes para futuras capitalizaciones | | -95,892.67 | | | | | |
| Transf. Resultados a Ctas. Patrimoniales | | | | 110,673.72 | | | -110,673.72 |
| Resultado del Ejercicio | | | | | | | 366,567.89 |
| SALDO FINAL AL 31/12/2015 | 50,000.00 | 0.00 | 22,443.42 | 848,482.23 | 30,604.33 | 1,987,872.30 | 366,567.89 |

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
FLUJO DE FONDOS METODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| DETALLE | CODIGO | SALDOS BALANCE (En US\$) |
|---|----------|--------------------------------|
| INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO | 95 | 289,529.49 |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | 9501 | -360,939.18 |
| Clases de pagos por actividades de operación | 950102 | -19,660.09 |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | 95010201 | -1,591.25 |
| Otros pagos por actividades de operación | 95010205 | -18,068.84 |
| Intereses pagados | 950105 | -52,034.97 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 950108 | -289,244.12 |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCED. DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDA. DE INVERSIÓN | 9502 | -44,422.87 |
| Adquisiciones de propiedades, planta y equipo | 950209 | -44,422.87 |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANC. | 9503 | 694,891.54 |
| Aporte en efectivo por aumento de capital | 950301 | 49,600.00 |
| Financiación por préstamos a largo plazo | 950304 | 1,908,327.89 |
| Pagos de préstamos | 950305 | -1,101,100.00 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo | 950310 | -161,936.35 |
| EFFECTOS DE LA VARIA EN LA T DE C SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFEC | 9504 | 0.00 |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo | 950401 | 0.00 |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | 9505 | 289,529.49 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 9506 | 2,648.76 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 9507 | 292,178.25 |
| CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN | | |
| GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA | 96 | 452,302.82 |
| AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO: | 97 | 259,461.31 |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 9701 | 201,753.99 |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | 9709 | 24,815.17 |
| Otros ajustes por partidas distintas al efectivo | 9711 | 32,892.15 |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | 98 | -1,072,703.31 |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes | 9801 | -40,492.60 |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar | 9802 | -25,412.06 |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores | 9803 | 7,529.21 |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales | 9806 | -14,861.88 |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar | 9807 | -999,465.98 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 9820 | -360,939.18 |

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2015
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.: (En adelante "La empresa") Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 30 de Junio de 1997, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría décima cuarta del cantón Quito con fecha 29 de agosto del 1997.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedicará a la ejecución y estructuración de proyectos inmobiliarios, compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 29 de agosto del 1997.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Isabel la Católica N-24-430 y Luis Cordero Quito - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1791356632001.

NOTA 2.- Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.1 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa para las cuentas del Balance de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados Integrales es el dólar americano.

2.3. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

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.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.4 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

NOTA 3.- Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

1. Políticas contables
2. Política Contable: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Duda
3. Política Contable: Existencias
4. Política contable: Intangibles
5. Política contable: para deterioro
6. Política contable: Ingresos
7. Política contable: Ingresos y Gastos Financieros
8. Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido
9. Política contable: Contingencias

Las normas contables, en esencia son estándares para uniformar los distintos aspectos del proceso contable de las transacciones de las empresas en general y de las pequeñas y medianas empresas en particular. La aplicación de las normas contables deberá conducir a que las cuentas empresariales, formuladas con claridad, expresen la situación financiera y económica de la empresa.

La empresa en aquellos casos excepcionales en los que la aplicación de una norma contable sea incompatible con la imagen fiel que deben mostrar las cuentas anuales, se considerará improcedente dicha aplicación. Todo lo cual se mencionará en las notas a los estados financieros, explicando su motivación e indicando su influencia sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

Nuestra empresa es del grupo de las pequeñas y medianas empresas se desarrollará aplicando obligatoriamente las políticas contables que para nuestra actividad son las siguientes:

Políticas contables

Con la finalidad de contar con las bases necesarias para llevar a cabo el proceso de consolidación de Estados Financieros de las Empresas bajo el ámbito de PYMES, es necesario definir y aprobar políticas contables uniformes tomando en cuenta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); y las Interpretaciones a las NIC y NIIF, oficializadas y vigentes en el ECUADOR por el organismo de control SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

3.1 Nota a los Estados Financieros sobre Políticas Contables utilizadas por las PYMES.

La nota de políticas contables debe incluir la revelación de políticas contables para todos los rubros cuya acumulación para los periodos que se presentan haya sido importante o cuyos saldos, en cualquiera de los dos periodos, sean significativos dentro del rubro, y dentro de los estados financieros tomados en su conjunto.

La empresa opta hacer una nota en forma completa, tomado en cuenta la materialidad en los estados financieros es decir para cada rubro de presentación importante, y verificar la revelación de la política contable¹.

Los cambios en políticas, métodos y prácticas contables deben ser claramente revelados y debe exponerse el efecto en los Estados Financieros.

3.2 Política contable: Revelaciones en las notas a los Estados Financieros

La información que se revele en las notas a los Estados Financieros la empresa considerará la siguiente estructura en el orden que se expone a continuación:

a) Nota de operaciones, donde se cubren los requerimientos de la NIIF:

- 1. NOMBRE DE LA EMPRESA*
- 2. ACTIVIDAD PRINCIPAL*
- 3. OPERACIONES SIGNIFICATIVAS*
- 4. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN*
- 5. RUC*
- 6. OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE sobre sus operaciones.*

b) Nota de políticas contables, según lo indicado en el punto 1 de este documento;

c) Notas de desagregación de la composición de rubros presentados en el Balance, incluyendo la información requerida por cada NIIF y por el Reglamento de Preparación de Información Financiera para la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DEL ECUADOR.

d) Notas sobre otra información financiera no expuesta en el cuerpo de los estados financieros, como descripción de las cuentas patrimoniales, situación tributaria, contingencias y riesgos financieros.

3.3 Política Contable: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosa

Clasificación

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la NIC 39.

Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado.

Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa, aplicando el valor presente como deterioro correspondiente y el movimiento de la misma durante el año, identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras).

¹

Se debe distinguir las operaciones realizadas con Empresas del Estado y Entidades del Sector Público de aquellas realizadas con terceros, mostrando el movimiento que han tenido en el año. Tal distinción se efectúa para cada empresa del Estado y para cada entidad del Sector Público. Además, se debe mostrar las operaciones de ganancias y pérdidas relacionadas (ventas, otros ingresos, compras, gastos, activos de corto y largo plazos).

Revelación

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas, el financiamiento implícito y el deterioro al final de cada ejercicio.

Valuación

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo².

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente.

En el caso de empresas que por razones de sus actividades mantengan una gran cantidad de clientes, la evaluación de la deuda se debe efectuar de acuerdo con su antigüedad³.

3.4 Política contable: Propiedad Planta y Equipo

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Valuación

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos depreciación acumulada⁴.

Para la depreciación se optará por aplicar el valor de rescate de acuerdo al porcentaje determinado por el perito tasador.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación⁵ (aquél que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

La diferencia de cambio no debe ser reconocida como costo⁶.

Revelaciones

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

También se debe presentar un cuadro de distribución de la depreciación, y la existencia de activos entregados en garantía.

3.4 1.- Política contable: Intangibles

Reconocimiento

Se deben reconocer como intangibles aquellos activos que son adquiridos o se generan internamente en la medida que produzca beneficio económico futuro y el costo del activo puede ser medido fiablemente⁷.

En el caso de un activo desarrollado internamente, debe cumplir los siguientes requisitos para ser considerado activo: técnicamente es posible completar la producción del activo intangible, de forma tal que pueda estar disponible para su uso o venta; la intención expresa de la entidad de completar el activo referido; su capacidad de utilizar o vender el activo intangible; demostrar la existencia de un mercado para la producción que genere el activo intangible o la utilidad del mismo para la entidad; disponibilidad de recursos técnicos, financieros o de otro tipo para completar el desarrollo y para usar o vender el activo; y, capacidad para medir fiablemente el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

Valuación

Se deben medir al costo de adquisición o valor revaluado menos pérdidas por desvalorización y amortización acumulada⁸.

Amortización

El plazo de amortización debe ser aquel en que se estima que el intangible contribuirá a la generación de beneficios económicos⁹.

Revelación

En términos generales debe revelarse lo siguiente: clase de activo intangible, distinguiendo vida útil y porcentaje de amortización acumulada; métodos de amortización; importe en libros bruto y amortización acumulada al inicio y al final del período; conciliación de valores en libros al inicio y al final del período incluyendo incrementos, retiros y desapropiaciones, pérdidas por deterioro, amortización.

Además, intangibles que se amortizan en período mayor a veinte (20) años; restricciones a su uso y garantías de las que son objeto¹⁰.

3.4.2 Política contable: Pérdidas por deterioro

Reconocimiento y medición

La entidad debe reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los

siguientes indicios:

- a) *Disminución significativa del valor de mercado del activo;*
- b) *Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;*
- c) *Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;*
- d) *Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y*
- e) *Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado*¹¹.

Revelación

*Se debe revelar para cada clase de activos: pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados del período o en el patrimonio neto; y las reversiones de anteriores pérdidas por deterioro. Cuando sea necesario, revelar los hechos y circunstancias que condujeron al reconocimiento o reversión de tal pérdida por desvalorización*¹².

3.5 Política contable: Beneficios a empleados

Registro y revelación

La compensación por tiempo de servicios se debe registrar a medida que se devenga por el íntegro que se debe pagar a los trabajadores, neto de los depósitos que se han debido efectuar según disposiciones legales. Tal situación debe ser revelada adecuadamente en notas a los estados financieros. En políticas contables el tratamiento seguido para su registro, acumulación y pago y en la nota correspondiente el saldo a la fecha de reporte.

3.6 Política contable: Ingresos diferidos

En el modelo contable de las NIC, se reconocen Ingresos diferidos en el porcentaje que se encuentren devengados. Los pagos anticipados de clientes corresponden a un pasivo del tipo “anticipo de clientes”.

3.7 Política contable: Ingresos

Reconocimiento

*La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida*¹³.

*En el caso de la venta de productos, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad*¹⁴.

*Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad*¹⁵.

El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina “método del porcentaje

de terminación”; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

Revelación

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo método utilizados para determinar el porcentaje de terminación de operaciones de prestación de servicios; importe de cada categoría significativa de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría¹⁶.

3.8 Política contable: Ingresos y Gastos Financieros

Reconocimiento

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo

Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el estado de ganancias y pérdidas se presenta por la función del gasto.

3.9 Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido

Reconocimiento

Se reconoce el impuesto y las participaciones de los trabajadores diferidas siguiendo el método del pasivo del balance general.

Revelación

Debe revelarse en el Balance General el Impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Ganancias y Pérdidas por separado el gasto (ahorro) por impuesto diferido y el componente corriente; de existir impuesto diferido reconocido directamente contra el patrimonio neto, debe presentarse por separado¹⁷.

Además, debe presentarse en nota a los Estados Financieros una conciliación entre el gasto (ingreso) por impuesto a la renta contable con el impuesto a la renta corriente; y el monto de diferencias temporales deducibles por las cuales no se ha reconocido impuesto diferido¹⁸.

3.10 Política contable: Contingencias

Revelación

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos¹⁹.

En caso no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

3.11 Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

Artículo primero.- destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Artículo segundo.- saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados

Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Artículo tercero.- ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”.-

¹⁹

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Artículo cuarto.- saldos acreedores de las subcuentas “superávit por valuación”.-

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Artículo quinto.- utilidades de las compañías holding y controladoras.-

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) “Estados Financieros Consolidados y Separados”, para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Artículo sexto.- designación de peritos.-

Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Artículo séptimo.- informes de peritos.-

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

Artículo octavo.-

Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICL.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.

Artículo noveno.-

Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.

NOTA 4.- CAJA BANCOS

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| CAJA | 233.60 | 100.00 |
| BANCOS | 2,415.16 | 292,078.25 |
| TOTAL EFECTIVO Y EQUIV. EFECTIVO | 2,648.76 | 292,178.25 |

Corresponde a dineros de libre disposición que se encuentran tanto en caja como en bancos.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|-------------------|---------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| CTAS Y DCTOS POR COBRAR RELACIONADOS (5.2) | 8,227.93 | 1,004,327.93 |
| CTAS Y DCTOS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS(5.1) | 0.00 | 30,454.09 |
| (-) PROVISION POR DETERIORO CXC | 0.00 | -18,271.96 |
| TOTAL CUENTAS POR COBRAR | 8,227.93 | 1,016,510.06 |

(5.1) Cuenta Cuentas por cobrar no relacionadas, corresponde a valores que están por cobrar y que en el año 2016 se liquidarán en su totalidad por USD 30.454.09

(5.2) Corresponde a valores pendientes de cobro con Empresas Relacionadas por un monto de USD 1.004.327.93 cuyos valores serán recuperados en el año 2016

NOTA 6.- PAGOS ANTICIPADOS

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| CREDITO TRIBUTARIO IVA | 282,858.03 | 236,779.44 |
| CRÉDITO TRIBUTARIO (IRTA) AÑO ACTUAL | 68,849.59 | 129,820.40 |
| ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA | 21,582.04 | 0.00 |
| ANTICIPO POR PLUSVALIA | 839.45 | 0.00 |
| TOTAL IMPUESTOS ANTICIPADOS | 374,129.11 | 366,599.84 |

En esta cuenta se registra los anticipos como crédito tributario en IVA y anticipos de impuesto a la renta

NOTA 7.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| INSTALACIONES | 127,887.79 | 127,887.79 |
| MUEBLES Y ENSERES | 115,693.04 | 153,987.68 |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 0.00 | 6,128.23 |
| TOTAL COSTO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 243,580.83 | 288,003.70 |
| (-) DEPREC. ACUMULADA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 0.00 | -27,762.01 |
| TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 243,580.83 | 260,241.69 |

En esta cuenta se registra las muebles e instalaciones en beneficio de la Empresa.

NOTA 8.- PROPIEDADES DE INVERSION

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| PROPIEDADES DE INVERSION | | |
| TERRENO | 975,736.80 | 975,736.80 |
| EDIFICIOS | 2,899,925.00 | 2,899,925.00 |
| TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION | 3,875,661.80 | 3,875,661.80 |
| DEPRECIA. ACUMULADA PROPIEADES DE INVERSION | | |
| DEPRECIA. ACUM. PROPIEDADES DE INVERSION | -145,021.25 | -290,042.47 |
| DEPRECIACION ACUMU. PROPIEDADES DE INVERSION | -145,021.25 | -290,042.47 |
| TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION | 3,730,640.55 | 3,585,619.33 |

La cuenta Propiedades de Inversión corresponde al Edificio Torres RFS Centro de Negocios, que en el año 2015 estuvo entregado en arriendo a REPSOL

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS NIIFS | | VARIACION |
|----------------------------|---------------------|-------------------|------------------|
| | 31/12/2013 | 31/12/2014 | |

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|--------------------|
| ALPALLANA | 74,000.00 | 74,000.00 | 0.00 |
| ING.JOSE RIBADENEIRA TS PERS | 185,000.00 | 165,000.00 | -20,000.00 |
| ING JOSE RIBADENEIRA F-S | | 862,100.00 | 862,100.00 |
| URBANACCESS S.A. | 90,000.00 | 0.00 | -90,000.00 |
| LINDA VISTA (ASTANA) | 219,000.00 | 0.00 | -219,000.00 |
| SAMARCORPO (COLINA PARK) | 820,000.00 | 0.00 | -820,000.00 |
| TOTAL CTAS POR PAGAR RELACIONADAS | 1,388,000.00 | 1,101,100.00 | -286,900.00 |

En esta cuenta se registra los préstamos de socios y compañías relacionadas como capital de trabajo, no se ha realizado contratos de préstamos.

NOTA 9.-OBLIGACIONES BANCARIAS

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|------------------|----------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | | |
| SOBREGIROS BANCARIOS | -4,388.47 | 0.00 |
| TARJETA DE CREDITO | 0.00 | -334.85 |
| C X P PICHINCHA OP 02328707700 (9.1) | 0.00 | -706,449.66 |
| C X P PICHINCHA OP 0235778500(9.1) | 0.00 | -571,240.04 |
| TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | -4,388.47 | -1,278,024.55 |

(9.1) a continuación se presenta el detalle del préstamo con el Banco Pichincha, La Empresa no ha reclasificado en forma adecuada la porción corriente y a largo plazo por USD 912.513.22. Adicionalmente no se registró la comisión bancaria del préstamo No. 235778500 por USD 4.500.00

| OBLIGACION | FECHA | | MONTO | PLAZO | |
|------------------------|------------|------------|--------------|--------------------|-------------------|
| | DESDE | HASTA | | CORTO | LARGO |
| 235778500 | 19/10/2015 | 03/10/2018 | 900,000.00 | 165,000.26 | 710,995.66 |
| 232870700 | 17/08/2015 | 01/08/2018 | 1,100,000.00 | 204,676.22 | 836,209.36 |
| SALDO AUDITORIA | | | | 369,676.48 | 1,547,205.02 |
| SALDOS BALANCE | | | | 1,277,689.70 | 634,691.80 |
| DIFERENCIA | | | | -908,013.22 | 912,513.22 |

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|--|----------------------|-------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| ALPALLANA | -74,000.00 | 0.00 |
| ING JOSE RIBADENEIRA F-S | -862,100.00 | -95,892.67 |
| ING.JOSE RIBADENEIRA TS PERS | -165,000.00 | 0.00 |
| TOTAL CTAS POR PAGAR RELACIONADAS | -1,101,100.00 | -95,892.67 |

La Empresa ha procedido a cancelar las obligaciones que se mantenía, queda pendiente USD 95.892.67 al Ing. José Ribadeneira. F.S.

NOTA 11.-OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|-------------------|--------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | | |
| LOCALES | 0.00 | -334,435.92 |
| L/P BANCO PICHINCHA OP 232870700 | 0.00 | -300,255.88 |
| L/P BANCO PICHINCHA OP 235778500 | | |
| TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS | 0.00 | -634,691.80 |

VER NOTA 9

NOTA 12.- PATRIMONIO

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| CAPITAL SOCIAL | | |
| JOSE RIBADENEIRA | -398.00 | -19,950.00 |
| RIBADENERIA F.S. CIA LTDA | -2.00 | -50.00 |
| JUAN JOSE RIBADENEIRA | 0.00 | -15,000.00 |
| MARIA GABRIELA RIBADENEIRA | 0.00 | -15,000.00 |
| TOTAL CAPITAL SOCIAL | -400.00 | -50,000.00 |
| APORTE FUTURA CAPITALIZACION | | |
| APORTE FUTURA CAPITALIZACION JRFS | -95,892.67 | 0.00 |
| TOTAL APORT. FUTUR. CAPITALIZACION | -95,892.67 | 0.00 |

| | | |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| RESERVAS | | |
| RESERVA LEGAL | -22,443.42 | -22,443.42 |
| RESERVA DE CAPITAL | -30,604.33 | -30,604.33 |
| RESERVA VALUACION | -1,987,872.30 | -1,987,872.30 |
| TOTAL RESERVAS | -2,040,920.05 | -2,040,920.05 |
| RESULTADOS INTEGRALES | | |
| RESULTADO INTEGRAL ACUMULADO | -737,808.51 | -848,482.23 |
| RESULTADO INTEGRAL EJERCICIO | -110,673.72 | -366,567.89 |
| TOTAL RESULTADOS INTEGRALES | -848,482.23 | -1,215,050.12 |
| TOTAL PATRIMONIO | -2,985,694.95 | -3,305,970.17 |

El Patrimonio de la Compañía está constituido por el Capital Social, Resultados Acumulados y Resultados Integrales.

La Empresa procedió a realizar un aumento de capital y Reforma de Estatutos el 7 de Diciembre del 2015 a USD 50.000.00, e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Diciembre del 2015 bajo el repertorio No. 58925

NOTA 13.- INGRESOS EN ACTIVIDADES DE OPERACION

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS | | |
| SUPERVISION TECNICA | -101,000.00 | 0.00 |
| ARRIENDOS | -814,337.52 | -884,255.65 |
| TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS | -915,337.52 | -884,255.65 |

Los ingresos corresponden a ingresos por arriendos y supervisión técnica.

NOTA 14.- GASTOS DE ADMINISTRACION

| NOMBRE DE LA CUENTA | SALDOS | |
|--|------------|------------|
| | 31/12/2014 | 31/12/2015 |
| SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES | 1,625.00 | 0.00 |
| APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL | 319.54 | 0.00 |
| HONORARIOS | 0.00 | 58,610.16 |
| REMUNERACIONES OTROS TRABAJADORES | 0.00 | 3,921.12 |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 635,373.01 | 75,887.76 |
| PROMOCION Y PUBLICIDAD | 420.00 | 3,199.81 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| SEGUROS | 0.00 | 21,641.93 |
| GASTOS DE GESTION | 8,863.70 | 48,937.35 |
| AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES | 446.39 | 7,925.74 |
| NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD | 0.00 | 643.80 |
| IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS | 15,719.11 | 19,231.14 |
| DEPRECIACION EDIFICIO | 145,021.25 | 172,783.23 |
| OTROS GASTOS | 13,827.83 | 12,119.28 |
| GASTOS FINANCIEROS | 246.40 | 52,034.97 |
| | 821,862.23 | 476,936.29 |

Los gastos de administración durante el año 2014 corresponden al mantenimiento y reparaciones del edificio en arriendo, depreciaciones, gastos de gestión, impuestos, y otros.

NOTA 15.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas contingentes.

NOTA 16.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será remitido al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

NOTA 17.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

NOTA 18.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, se encuentra inmersa en esta Ley sobre:

NOTA 19.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). “Instrumentos Financieros Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

La Gerencia General es encargada del monitoreo recurrente de los factores de riesgo más relevantes para la empresa, sustentada en una metodología de evaluaciones continua. **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** Administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo frente a variaciones de inflación.

Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado está asociado a la variación de la demanda en el sector, variación de precios, variación de costos, variación en temas regulatorios, variación de condiciones naturales..

Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas que opera la compañía. **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** Maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

| | |
|--------------|-------|
| a.- Año 2015 | 3.38% |
| b.- Año 2014 | 3.67% |
| c.- Año 2013 | 2.70% |
| d.- Año 2012 | 4.16% |

Riesgo de Crédito

La Compañía efectúa la mayor parte de sus ventas a clientes recurrentes cuya probabilidad de no pago es relativamente baja, en lo que se refiere a ventas a clientes independientes la Compañía toma las medidas necesarias para asegurar su cobranza tales como pagos adelantados entre otros.

Riesgo de Liquidez o Financiamiento.

El riesgo de liquidez de la Compañía es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA. Realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, y entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

NOTA 20. CONTINGENCIAS

Revisión de Autoridades Tributarias y de Control

De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2015.

De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de Diciembre de 2015.

Prestaciones Legales Laborales

Existe un pasivo contingente por el pago de Desahucio al personal de las Compañías, según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión de los empleados equivalente al 25% del último salario por cada año de trabajo.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

NOTA 21.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- *La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos: 22% para los años 2014 y 2015.*
- *Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.*
- *Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos*

por “Medianas Empresas”.

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

NOTA 22. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de Diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:

“Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3’000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas”.

“Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6’000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia”.

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

*“La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control deberán presentar a la **Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América”.***

La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: **“Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento”.**

Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice **“Los auditores están obligados, bajo juramento, a**

incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia.”

La empresa está obligada a realizar el estudio de precios de transferencia por tener relacionados locales.

NOTA 23. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (17 de abril del 2016), no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañías, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.