

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 tiene operaciones con relacionados, los montos que tiene no exige hacer el informe o anexo de precios de transferencia

Nota 24. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (27 de Abril 2017), 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.

- 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 23. 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 celebraren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas

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 21. 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 los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2016.*

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 2016.*

Prestaciones Legales Laborales

La empresa no tiene empleados por tanto no tiene contingencia laboral.

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 22.- 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: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.*
- *Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos*

dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

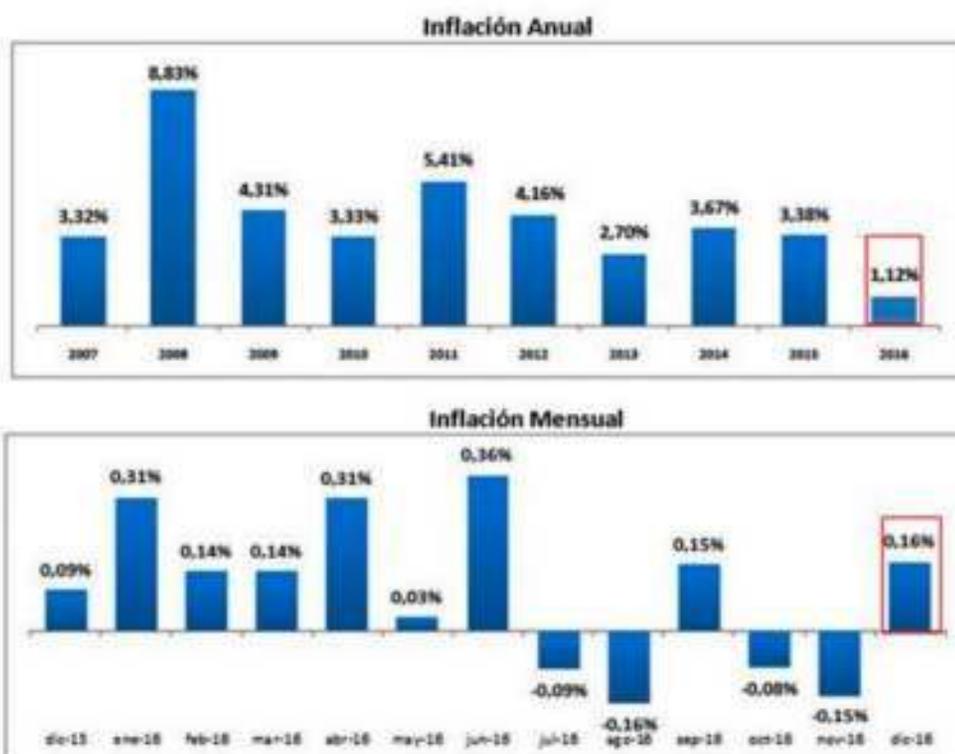
La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

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:



Riesgo de Crédito

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., no se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

NOTA 20.- 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.

La demanda ha tenido una recuperación poco satisfactoria tras la crisis mundial. Las Compañías utilizan como estrategia de mercado el revisar y fijar los precios mensualmente. Los precios varían acorde a la disponibilidad de los patrocinios, aforo y aceptación del público, capacidad adquisitiva de las personas, etc. Estas variaciones afectan a la Compañía, que es quien los asume y que se ven reflejados en el costo de ventas.

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

Los gastos representan alrededor del 76% del total de ingresos

NOTA 17.- RESULTADO NETO DEL EJERCICIO

Se compone de la siguiente manera

	SALDOS	
	31/12/2016	31/12/2015
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		
Utilidad Contable	194,862.99	452,302.82
(-) 15% Participación Trabajadores	0.00	0.00
(-) Impuesto a la Renta	46,626.60	108,332.12
Utilidad Neta del Ejercicio	148,236.39	343,970.70

La empresa no registra el 15% a pagar a sus trabajadores porque durante el año 2016 no tuvo ningún empleado.

NOTA 18.- 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 19.- 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

410601010002	INTERESES GANADOS TERCEROS	63,770.00	67,652.36
410601010001	INTERESES GANADOS FINANCIEROS	9,130.13	3,159.73
430201	INTERESES FINANCIEROS	1,350.00	205.00
430501010003	OTRAS RENTAS	69.33	2,937.13
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES		74,319.46	73,954.22
TOTAL INGRESOS		815,389.47	958,209.87

Las ventas de la Empresa de actividad ordinaria son con tarifa 12%-14% y los intereses ganados tarifa 0%

NOTA 16. GASTOS:

Al 31 de Diciembre de 2016 la empresa presenta los siguientes saldos:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
52	GASTOS		
52.02	GASTOS ADMINISTRACION		
520205010001	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	38,667.00	62,531.28
520208010001	MANTENIMIENTO VEHICULO	2,507.23	
520208010002	MANTENIMIENTO AREAS DEL EDF TORRE RFS	23,205.91	75,887.76
	PROMOCION Y PUBLICIDAD		3,199.81
520215010001	TRANSPORTE	750.00	
520212010001	COMBUSTIBLES	34.65	
520214010001	SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	18,862.04	21,641.93
520216010001	GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y cl)	4,375.58	48,937.35
520217010001	GASTOS DE VIAJE	17,965.75	
520218010001	AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	11,036.22	7,925.74
520219010001	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	242.80	
520220010001	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	48,310.81	19,231.14
520220010002	CONTRIBUCION SOLIDARIA	15,641.70	15,641.70
520223010001	DEPRECIACION EQUIPOS Y MAQUINARIA	612.84	1,519.11
520223010002	DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	15,401.76	15,401.76
520223010003	DEPRECIACION EDIFICIO	145,021.20	145,021.20
520223010004	DEPRECIACION INSTALACIONES	12,789.22	24,170.22
520225010001	GASTO DETERIORO C X C	74,737.78	
520227010002	SUMINISTROS Y MATERIALES DE OFICINA E IMPRESION	2,274.03	6,863.80
520227010003	GASTOS LEGALES	1,732.00	
520227010011	GASTOS NO DEDUCIBLES	17,076.09	
520227010012	GASTO DE IVA Y RENTA	399.01	
	OTROS	0.00	7,091.51
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	451,583.62	455,064.31
	GASTOS FINANCIEROS		
520301010001	INTERESES PRESTAMOS	163,579.97	45,342.74
520305010001	GASTOS BANCARIOS	5,339.61	5,500.00
520305010002	INTERESES Y MULTAS	23.28	
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	168,942.86	50,842.74
	TOTAL GASTOS	620,526.48	505,907.05

El aumento de Capital se inscribe en el Registro Mercantil de Quito el 28 de diciembre de 2015, bajo el número 6474 del repertorio 58925.

Se observa además que el Capital Suscrito fue cancelado en su totalidad el 7 y 14 de marzo de 2016.

b. RESERVAS:

Las reservas se componen de la siguiente manera:

CUENTA	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
030401010001 RESERVA LEGAL	25,000.00	22,443.42
03040301 RESERVA DE CAPITAL	30,604.33	30,604.33
03040401 RESERVA DE VALUACION	1,987,872.30	1,987,872.30
Total Reservas	2,043,476.63	2,040,920.05

La cuenta Reserva Legal se incrementó en US\$2,556.58 por apropiación de utilidades del año 2015.

La Cuenta Reservas de Capital y Reservas de Valuación se mantienen con el mismo saldo del año anterior.

c. GANANCIAS ACUMULADAS:

El saldo a 31 de Diciembre 2016 es como sigue:

CUENTA	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
030601010001 GANANCIAS ACUMULADAS	1,212,493.54	848,482.23
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	1,212,493.54	848,482.23

-Esta cuenta se ha incrementado en el año en US\$364,011.31 que corresponde a apropiación de utilidades del año 2015.

d. *Resultados del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2016 presenta utilidades contables por US\$ 194,862.99; las utilidades contables del 2015 fueron de US\$452,302.83 tuvieron un decremento de 56.92%.*

El Impuesto a la renta causado en el 2016 es de US\$46,626.60 (mayor que el anticipo determinado US\$32,17.94), por tanto la utilidad Neta del Ejercicio es de US\$ 148,236.39.

NOTA 15. INGRESOS:

Los Ingresos al 31 de Diciembre 2016 se componen de la siguiente manera:

CUENTA	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
INGRESOS OPERACIONALES		
410304 ARRIENDOS	740,734.89	884,255.65
410601010001 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	335.12	0.00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	741,070.01	884,255.65
INGRESOS NO OPERACIONALES		

b. **PRESTAMO BANCO DEL PICHINCHA**

Contrato N° 2357785-00

Fecha concesión crédito: Octubre 19, 2015

Fecha vencimiento: Octubre 3, 2018

Plazo: 36 meses

Tasa Interés Efectiva: 9.69% Anual

VALOR INICIAL CAPITAL	CANCELADO	POR PAGAR CORTO PLAZO	POR PAGAR LARGO PLAZO	TOTAL POR PAGAR
900,000.00	175,740.40	165,838.51	558,421.09	724,259.60

Los saldos de las cuentas de Obligaciones Financieras No corrientes están debidamente cuadradas con la tabla de amortización.

NOTA 14. PATRIMONIO:

El saldo al 31 de Diciembre 2016 es como sigue:

CUENTA	Valor 31/12/2016	Valor 31/12/2015
Capital Social	50,000.00	50,000.00
Aporte Socios Cap. Fut.	0.00	95,892.67
Reservas	2,043,476.63	2,040,920.05
Resultados Acumulados	1,212,493.54	848,482.23
Resultados Presente Ejercicio	148,236.39	343,970.70
TOTAL PATRIMONIO	3,454,206.56	3,379,265.65

a. **CAPITAL SOCIAL:**

El 7 de Diciembre de 2015 mediante Escritura Pública N° 2015-17-01-006-P06244 ante la Notaría Sexta del Distrito Metropolitano de Quito Doctora Tamara Monserrat Garcés Almeida, se realiza el Aumento de Capital Social en numerario de la Empresa Inmobiliaria Altoccidente Cia. Ltda.; este aumento de Capital los socios podrán pagarlos en tres meses, como consecuencia del aumento de Capital Social, se reforman los artículos del Estatuto Social de la Compañía relativos al Capital Suscrito y Pagado de la Compañía y la consiguiente integración de Capital Social.

Con el aumento de Capital el cuadro de Acciones y Accionistas de la Compañía quedó de la siguiente manera:

Accionista	Capital antes del Aumento	Capital suscrito en el Aumento	Capital Actual Pagado	N° Participaciones	Porcentaje
Ribadeneira Fernández Salvador Cia. Ltda.	2.00	48.00	50.00	50	0.10%
José María Ribadeneira Fernández Salvador	398.00	19,552.00	19,950.00	19,950	39.90%
Juan José Ribadeneira Terán	0.00	15,000.00	15,000.00	15,000	30.00%
María Gabriela Ribadeneira Terán	0.00	15,000.00	15,000.00	15,000	30.00%
	400.00	49,600.00	50,000.00	50,000	100%

NOTA 12.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

CUENTA N°	DESCRIPCION	VALOR	VALOR
		31/12/2016	31/12/2015
02.01.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES		
02.01.13.01	FONDOS DE GARANTIA		
02.01.13.01.0001	FONDO DE GARANTIA REPSOL	135,722.92	135,722.92
020113010002	GARANTIA BLUI LIZARD	0.00	5,100.00
	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	135,722.92	140,822.92

- Se mantiene el Fondo de Garantía de Repsol por Contrato de Arrendamiento otorgado por la Compañía Inmobiliaria Altoccidente Cía. Ltda. a favor de la Compañía Repsol Ecuador S. A. por oficinas, bodegas y estacionamientos del Edificio RFS Centro de Negocios, ubicado en la Avenida Isabel La Católica, número 882, Parroquia La Floresta de la ciudad de Quito; celebrado el 1° de Enero del 2014 ante el Dr. Diego Almeida Montero Notario Décimo del Distrito Metropolitano de Quito, el mismo que corresponde a dos cánones de arrendamiento mensual.

NOTA 13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

CUENTA N°	DESCRIPCION	VALOR	VALOR
		31/12/2016	31/12/2015
02.02	PASIVO NO CORRIENTE		
02.02.03	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
02.02.03.01	LOCALES		
02.02.03.01.00	L/P BANCO PICHINCHA OP 232870700	646,946.70	334,435.92
02			
02.02.03.01.00	L/P BANCO PICHINCHA OP 235778500	558,421.09	300,255.88
03			
	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	1,205,367.79	634,691.80

a. PRESTAMO BANCO DEL PICHINCHA

Contrato N° 2328707-00

Fecha concesión crédito: Agosto 17, 2015

Fecha vencimiento: agosto 1 ° 2018

Plazo: 36 meses

Tasa Interés Efectiva: 8.80% Anual

VALOR INICIAL CAPITAL	CANCELADO	POR PAGAR CORTO PLAZO	POR PAGAR LARGO PLAZO	TOTAL POR PAGAR
1,100,000.00	247,337.26	205,716.04	646,946.70	852,662.74

a. *PRESTAMO BANCO DEL PICHINCHA*

Contrato N° 2328707-00

Fecha concesión crédito: Agosto 17, 2015

Fecha vencimiento: agosto 1 ° 2018

Plazo: 36 meses

Tasa Interés Efectiva: 8.80% Anual

VALOR INICIAL CAPITAL	CANCELADO	POR PAGAR CORTO PLAZO	POR PAGAR LARGO PLAZO	TOTAL POR PAGAR
1,100,000.00	247,337.26	205,716.04	646,946.70	852,662.74

b. *PRESTAMO BANCO DEL PICHINCHA*

Contrato N° 2357785-00

Fecha concesión crédito: Octubre 19, 2015

Fecha vencimiento: Octubre 3, 2018

Plazo: 36 meses

Tasa Interés Efectiva: 9.69% Anual

VALOR INICIAL CAPITAL	CANCELADO	POR PAGAR CORTO PLAZO	POR PAGAR LARGO PLAZO	TOTAL POR PAGAR
900,000.00	175,740.40	165,838.51	558,421.09	724,259.60

Los saldos de las cuentas de Obligaciones Financieras corrientes están debidamente cuadradas con la tabla de amortización.

NOTA 11.- OBLIGACIONES CORRIENTES

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es:

CUENTA N°	DESCRIPCION	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
02.01.07	OBLIGACIONES CORRIENTES		
02.01.07.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		
02.01.07.01.00	IMPUESTOS X PAGAR SRI	359.87	641.42
05	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	46,626.60	109,332.12
	TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES	46,986.47	109,973.54

El valor por pagar a la Administración tributaria, corresponde a retenciones del mes de diciembre de 2016 que se cancelan en enero de 2017 y que son:

Concepto	Valor 31/12/2016
Retenciones en la Fuente I.R.	157.85
Retenciones IVA	202.02
Total Retenciones por Pagar	359.87

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es como sigue:

Cuenta	Bien	Saldo 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/2016
01.02.02	PROPIEDADES DE INVERSION				
010202010001	TERRENO	975,736.80			975,736.80
010202020001	EDIFICIO TORRES RFS	2,899,925.00			2,899,925.00
	SUMAN PROPIEDADES, DE INVERSION	3,875,661.80			3,875,661.80
01.02.02.03.0001	DEPRECIACION EDIFICIO	(319,013.23)	(116,050.44)		(435,063.67)
	TOTAL PROPIEDADES, DE INVERSION	3,556,648.57	(116,050.44)		3,440,598.13

La empresa traslado a propiedades de inversión el edificio que arrienda.

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Cuenta Contable	Descripción	Valor 31/12/2016	Valor 31/12/2015
02.01.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
02.01.03.01	LOCALES		
02.01.03.01.0001	PROVEEDORES LOCALES	943.98	0.00
	TOTAL CUENTAS Y DOC. X PAGAR	943.98	0.00

La empresa registra en esta cuenta los saldos pendientes a sus proveedores locales por el giro normal del negocio.

NOTA 10.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es el siguiente:

Cuenta Contable	Descripción	Valor 31/12/2016	Valor 31/12/2015
02.01.04	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
02.01.04.01	LOCALES		
020104010003	TARJETA DE CREDITO		334.85
02.01.04.01.0004	C X P PICHINCHA OP 02328707700	205,716.04	706,449.66
02.01.04.01.0005	C X P PICHINCHA OP 0235778500	165,838.51	571,240.05
	TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	371,554.55	1,278,024.56

Cuenta Contable	Descripción	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/12/2015
	ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES		
010105010003	CREDITO TRIBUTARIO IVA	179,391.80	236,779.44
010105020001	CRÉDITO TRIBUTARIO (IRTA) AÑO ACTUAL	60,701.33	70,803.64
010105020002	CRÉDITO TRIBUTARIO (IRTA) AÑOS ANTERIORES	15,114.71	59,016.76
	TOTAL ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	255,207.84	366,599.84

- El crédito tributario IVA US\$ 179,391.80, es el correcto, este valor se presenta en el formulario 104 como sigue:

Concepto	Valor
Crédito Tributario IVA comprás	113,992.66
Crédito Tributario retenciones IVA	65,399.24
Total Crédito Tributario IVA	179,391.80

- Crédito Tributario Impuesto a la Renta es como sigue:

Concepto	Valor
Crédito Declarado Form. 101-2015	15,114.71
Crédito por retenciones que se les ha efectuado en 2016 saldo en mayor contable	60,701.33
Total Crédito Tributario IVA	75,816.04

NOTA 7. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es como sigue:

Cuenta	Bien	Saldo 31/12/2015	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/2016
010201040001	INSTALACIONES Y MEJORAS	127,887.79			127,887.79
010201050001	MUEBLES Y ENSERES	153,987.68	810.71		154,798.39
010201060001	MAQUINARIA Y EQUIPO	6,128.23			6,128.23
	SUMAN PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	288,003.70	810.71		288,814.41
01.02.01.12.0002	DEPRECIACION ACUMULADA DE MUEBLES Y ENSERES	-14,382.43	-15,401.76		-29,784.19
01.02.01.12.0003	DEPRECIACION ACUMULADA DE EQUIPOS Y MAQUINARIA	-590.81	-612.84		-1,203.65
01.02.01.12.0007	DEPRECIACION ACUMULADA INSTALACIONES	-12,788.77	-12,789.22		-25,577.99
	SUMAN DEPRECIACION ACUMULADA	-27,762.01	-28,803.82		-56,565.83
	TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	260,241.69	-27,993.11		232,248.58

La empresa aplica el modelo del costo, no tiene revaluación y en el año 2016 ha adquirido muebles y enseres:

<i>Cta. Contable</i>	<i>Descripción</i>	<i>Saldo al 31/12/2016</i>
010102030001	INVERSIONES CERTIFICADOS	
	Certificado Inversión Banco Pichincha	180,000.00
	Intereses devengados de Inversión	1,350.00
		181,350.00

Las inversiones se descomponen de la siguiente manera:

<i>Fecha</i>	<i>Operac.</i>	<i>Detalle</i>	<i>Vigencia hasta</i>	<i>Tasa Interés</i>	<i>Valor</i>
		BANCO PICHINCHA			
16-nov-16	1911087	INVERSION CERTIFICADO	14-feb-17	6%	90,000.00
16-nov-16	1911087	INVERSION CERTIFICADO	15-may-17	6%	90,000.00
30-dic-16	1911087	INTERESES DEVENGADOS INVERSION \$180000 BCO PICHINCHA			1,350.00
	TOTAL	INVERSIONES			181,350.00

El Certificado de Inversión tiene dos fechas de vencimiento el 50% el 14 de Febrero de 2017 y el otro 50% el 15 de Mayo de 2017, a la misma tasa de interés.

b. CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es como sigue:

<i>Cta. Contable</i>	<i>Fecha</i>	<i>Descripción</i>	<i>Saldo al 31/12/2016</i>
01.01.02.06		DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	
010102060008	28-dic-16	URBAPROMO S.C.C. FACT.619	1,234.80
010102060014	14-ago-15	FIDECOMISO FLUJOS ALTOCCIDENTE BANCO PICHINCHA	100.00
010102060015	23-oct-15	ALASTOR S.C.C.	620,000.00
010102060015	28-dic-16	ALASTOR S.C.C.	42,532.00
010102060016	28-dic-16	TOLAS S.C.C.	8,232.00
010102060017	26-nov-15	RIBMÓN S.C.C.	100,000.00
010102060017	28-dic-16	RIBMÓN S.C.C.	6,860.00
010102060021	14-sep-16	C X C SAN FRANCISCO	10,000.00
010102060021	19-sep-16	C X C SAN FRANCISCO	350,000.00
010102060021	28-dic-16	C X C SAN FRANCISCO	3,635.80
		TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1,142,594.60

NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE:

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es el siguiente:

NOTA 4. EFECTIVO O EQUIVALENTE EN EFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016, presenta el siguiente saldo:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2016	SALDO AL 31-12-2015
01.01.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO		
01.01.01.01.0001	CAJA CHICA	0.00	100.00
	TOTAL CAJA CHICA	0.00	100.00
01.01.01.02	BANCOS		
ABC	MUTUALISTA PICHINCHA CTA 052292464	714.95	713.56
ABC	MUTUALISTA PICHINCHA CT 020664189	100.68	100.68
ABC	BANCO PICHINCHA 3048587204	54,977.23	289,589.06
ABC	BANCO PACIFICO 04341422	0.00	1,600.93
ABC	BANCO PRODUBANCO 02005097645	0.00	74.02
	TOTAL BANCOS	55,792.86	292,078.25
	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTE EFECTIVO	55,792.86	292,178.25

Son valores de libre disponibilidad de la empresa

NOTA 5. ACTIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es como sigue:

CODIGO	CUENTA		SALDO AL 31-12-2016	SALDO AL 31-12-2015
01.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS			
01.01.02.03	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	a.	181,350.00	0.00
01.01.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS		0.00	30,454.09
01.01.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	b.	1,142,594.60	1,053,927.93
01.01.02.04	(-) PROVISION POR DETERIORO	c.	-93,009.74	-18,271.96
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS		1,230,934.86	1,066,110.06

a. INVERSIONES

El saldo al 31 de Diciembre de 2016 es el siguiente:

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.ICLCPAIFRS.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.

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.ICLCPAIFRS.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 peritas.

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".-

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

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.

- 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 esperado¹¹.*

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 desvalorización¹².

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 recibida¹³.

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 fiabilidad¹⁴.

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 por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad¹⁵.

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.

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.

d. 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;

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.

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.

b. 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 COMPAÑIAS 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.*

c. *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).

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 Período económico

El período 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 Dudosa](#)
3. [Política Contable: Existencias](#)
4. [Política contable: Intangibles](#)
5. [Política contable: 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 COMPAÑIAS.

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

EMPRESA: INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares americanos)

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 de 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

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	SALDOS BALANCE US\$
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(236,385.39)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	173,514.82
Clases de cobros por actividades de operación	687,218.95
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	575,826.89
Otros cobros por actividades de operación	111,392.03
Clases de pagos por actividades de operación	(513,704.13)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(399,990.46)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(108,613.67)
Otros pagos	(5,100.00)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(810.71)
Adquisición de Propiedades, Plantas & Equipos	(810.71)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(409,089.50)
Pagos de préstamos	(409,089.50)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(236,385.39)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(236,385.39)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	292,178.25
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	55,792.86
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	194,862.99
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	219,592.04
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	144,854.26
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	74,737.78
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(240,940.21)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(239,562.58)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	943.98
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(108,613.67)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	
Incremento (disminución) en otros pasivos	(5,100.00)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) act. operación	173,514.82

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. José María Ribadeneira Fernández Salvador
GERENTE GENERAL

Luis Chávez Angulo
CONTADOR GENERAL

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTE DE SOCIOS CAPITAL FUTURAS	RESERVAS	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADO NETO DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	50,000.00	95,892.67	2,040,970.95	846,482.23	343,970.70	3,378,266.55
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
<i>Aumento (disminución) de capital social</i>						
Otros cambios (detalle)		(95,892.67)	2,556.58	364,011.31	(343,970.70)	(73,295.48)
<i>Resultado Integral Total del Año (ganancia o pérdida del ejercicio)</i>						
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	50,000.00	0.00	2,043,476.83	1,212,493.54	149,236.39	3,454,206.56

Notas a los Estados Financieros son parte Integrante de este informe.

Ing. José María Ribadeneira Fernández Salvador
GERENTE GENERAL

Luis Chávez Angulo
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31/12/2016	31/12/2015
INGRESOS	15		
Ventas		813,970.14	804,255.65
Otros Ingresos		1,419.33	73,954.22
TOTAL INGRESOS		815,389.47	958,209.87
GASTOS	16		
Gastos Administración		451,583.62	455,064.31
Gastos Financieros		168,942.86	50,842.74
TOTAL GASTOS		620,526.48	505,907.05
UTILIDAD DEL EJERCICIO		194,862.99	452,302.83
PROVISIONES FINALES			
15 % Participación Trabajadores		0.00	0.00
Impuesto a la Renta		46,626.60	108,332.12
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		148,236.39	343,970.70

Notas a los Estados Financieros son parte Integrante de este informe.

Ing. José María Ribadeneira Fernández Salvador
GERENTE GENERAL

Luis Chávez Angulo
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2016

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS NIIPS	
		31/12/2016	31/12/2015
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
ACTIVO DISPONIBLE	4	55,792.86	292,178.25
ACTIVOS FINANCIEROS	5	1,230,934.86	1,066,110.06
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6	255,207.84	366,599.90
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,541,935.56	1,724,888.21
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTAS & EQUIPOS	7	232,248.58	260,241.69
PROPIEDADES DE INVERSION	8	3,440,598.13	3,556,648.57
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		3,672,846.71	3,816,890.26
TOTAL ACTIVO		5,214,782.27	5,541,778.47
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	9	943.98	0.00
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	10	371,554.55	1,278,024.56
OBLIGACIONES CORRIENTES	11	46,986.47	108,973.54
PASIVOS CORRIENTES	12	135,722.92	140,822.92
TOTAL PASIVO CORRIENTE		555,207.92	1,527,821.02
PASIVO NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS L/P	13	1,205,367.79	634,691.80
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1,205,367.79	634,691.80
TOTAL PASIVO		1,760,575.71	2,162,512.82
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	14	50,000.00	50,000.00
APORTE DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZ.			95,892.67
RESERVA LEGAL		2,043,476.63	2,040,920.05
RESULTADOS ACUMULADOS		1,212,493.54	848,482.23
RESULTADOS DEL EJERCICIO		148,236.39	343,970.70
TOTAL PATRIMONIO		3,454,206.56	3,379,265.65
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		5,214,782.27	5,541,778.47

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. José María Ribadeneira Fernández Salvador
GERENTE GENERAL

Luis Chávez Angulo
CONTADOR GENERAL

En cumplimiento de las disposiciones emitidas por la autoridad de control, SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, determinado en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, prescribe: "En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras "

UAF

La empresa no ha cumplido con la disposición obligatoria para empresas inmobiliarias de registrar el oficial de cumplimiento que permite subir la información mensual sobre transacciones mayores a 10.000 dólares de Norteamérica.

6. *Este informe se emite únicamente para información de los Accionistas de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.** y de la Superintendencia de Compañías y no debe utilizarse para ningún otro propósito.*

C.P.A. ECON. SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Registro Nacional de Firmas Auditoras No. SC-RNAE 111
Registro Nacional de Contadores Públicos No. 13.704

3. *La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.*

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

4. *Mi responsabilidad como auditora es cumplir con los objetivos para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Estas pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Como auditora profesional soy la responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Soy la única responsable de la opinión de auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

5. *Mi informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y la Opinión sobre el cumplimiento como sujeto pasivo de los impuestos establecidos en la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 de la empresa., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.*

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 27 de Abril de 2017

A los Señores Socios de la Compañía
INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.

Opinión

1. He auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2016, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES)

Fundamentos de la opinión

2. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis 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.

Soy independiente de **INMOBILIARIA ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en el Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

**COMPañÍA INMOBILIARIA
ALTOCCIDENTE CIA. LTDA.**

**INFORME DE LOS
AUDITORES
INDEPENDIENTES
EJERCICIO ECONOMICO:
ENERO 1° A DICIEMBRE 31,
2016**

**DRA. SILVIA LOPEZ MERINO
RNA 111**