

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2016	2015
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	37,877	723
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	25,484	145,962
Activos por impuestos corrientes	9	850	12,512
Otros activos	5	<u>12,033</u>	<u>9,648</u>
Total activos corrientes		<u>76,244</u>	<u>168,845</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Muebles, equipos y vehículos		6,745	10,600
Propiedades de inversión	6	1,480,188	1,563,464
Activos intangibles			<u>226</u>
Total activos no corrientes		<u>1,486,933</u>	<u>1,574,290</u>
TOTAL		<u>1,563,177</u>	<u>1,743,135</u>

Ver notas a los estados financieros


Lic. Elsy Cabrera
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Diciembre 31,	
		2016	2015
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	7	927,608	1,382,020
Cuentas por pagar comerciales y otras			
cuentas por pagar	8	73,180	63,544
Pasivos por impuestos corrientes	9	4,643	15,296
Obligaciones acumuladas	11	<u>66,798</u>	<u>47,244</u>
Total pasivos corrientes y total pasivo:		<u>1,072,229</u>	<u>1,508,104</u>
PATRIMONIO:	12		
Capital social		1,800	1,800
Reserva legal		1,009	1,009
Utilidades retenidas		<u>488,139</u>	<u>232,222</u>
Total patrimonio		<u>490,948</u>	<u>235,031</u>
TOTAL		<u>1,563,177</u>	<u>1,743,135</u>

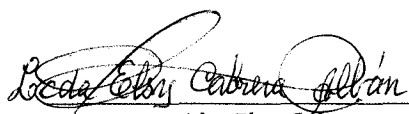

 Catalina Garrido
 Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES

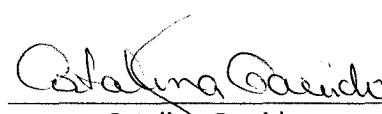
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

		Año Terminado	
	Notas	2016	2015
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		799,808	806,395
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	13	<u>(468,593)</u>	<u>(591,586)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>331,215</u>	<u>214,809</u>
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>75,298</u>	<u>84,034</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>255,917</u>	<u>130,775</u>

Ver notas a los estados financieros



Lic. Elsy Cabrera
Gerente General



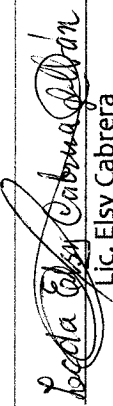
Catalina Garrido
Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
	12				
Saldos al 31 de diciembre del 2014		1,800	1,009	101,447	104,256
Utilidad del Ejercicio		—	—	<u>130,775</u>	<u>130,775</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		1,800	1,009	232,222	235,031
Utilidad del Ejercicio		—	—	<u>255,917</u>	<u>255,917</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		<u>1,800</u>	<u>1,009</u>	<u>488,139</u>	<u>490,948</u>

Ver notas a los estados financieros


Lic. Elsy Cabrera
Gerente General

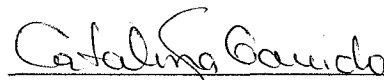

Catalina Garrido
Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Año Terminado	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	920,286	708,079
Pagos a proveedores y a empleados	(365,084)	(406,338)
Impuesto a la renta pagado	<u>(63,636)</u>	<u>(62,893)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>491,567</u>	<u>238,848</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activos intangibles	_____	<u>(226)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>_____</u>	<u>(226)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución en préstamos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(454,412)</u>	<u>(295,079)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	37,154	(56,457)
Saldo al comienzo del año	<u>723</u>	<u>57,180</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>37,877</u>	<u>723</u>

Ver notas a los estados financieros


Lic. Elsy Cabrera
Gerente General


Catalina Garrido
Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES (la Compañía) es una Compañía Anónima constituida en el Ecuador el 27 de marzo de 2009. Su domicilio principal es la Av. Ulpiano Páez N20-27 y Av. 18 de septiembre en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el personal de la Compañía alcanza 6 y 7 empleados, respectivamente.

La principal actividad de la Compañía se ha centrado fundamentalmente en la gestión inmobiliaria, como el arrendamiento de Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016 los pasivos corrientes superan en US\$996mil (US\$ 1.3 millones para el año 2015) a los activos corrientes. A criterio de la administración de la Compañía, estas obligaciones no serán efectivas por los acreedores en el corto plazo y se encuentran en proceso de negociación de las mismas.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda Funcional - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Muebles, equipos y vehículos

- 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles, equipos y vehículos se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles, equipos y vehículos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.5.2 Medición posterior al reconocimiento modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los muebles, equipos y vehículos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de muebles, equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de muebles, equipos y vehículos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles, enseres y otros equipos	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

- 2.5.4 Retiro o venta de muebles, equipos y vehículos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles, equipos y vehículos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 Propiedades de Inversión

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades de Inversión se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades de inversión	20

- 2.6.4 Retiro o venta de propiedades de inversión** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

- 2.7 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

- 2.8.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.8.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos

en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado.

2.9 Provisiones

Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- (a) Una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- (b) Es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- (c) Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no debe reconocer la provisión.

En algunos casos excepcionales no queda claro si existe o no una obligación en el momento presente. En tales circunstancias, se considera que el suceso ocurrido en el pasado ha dado lugar a una obligación presente si, teniendo en cuenta toda la evidencia disponible al final del periodo sobre el que se informa, es mayor la probabilidad de que exista una obligación presente que de lo contrario.

2.10 Beneficios a empleados

- 2.10.1 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

- 2.11 Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- 2.11.1 La Compañía como arrendatario** - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- 2.12 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.11.1.
- 2.13 Costos y Gastos** - Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.
- 2.14 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

- 2.15 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

- 2.15.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro

- 2.15.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.15.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.16 Pasivos financieros de la Compañía - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.1.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.1.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.1.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.17 Cambios en políticas contables

En mayo de 2015, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva. Entre las principales modificaciones introducidas, podemos mencionar lo siguiente:

- a. Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b. Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y

- c. Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La Compañía no aplicado anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para Pymes

No se estiman efectos importantes en la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

- 3.1 **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 **Estimación de vidas útiles de muebles, equipos, vehículos y propiedades de inversión**- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Notas 2.5.3. y 2.6.3.
- 3.3 **Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	37,677	523
Caja	<u>200</u>	<u>200</u>
Total	<u>37,877</u>	<u>723</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales y total	<u>25,484</u>	<u>145,962</u>

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas comerciales dudosas, debido a que el valor por cobrar presentado no revela riesgo de incobrabilidad.

OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	8,426	8,458
Anticipo arriendo (1)	500	
Otros	<u>3,107</u>	<u>1,190</u>
Total	<u>12,033</u>	<u>9,648</u>

(1) Corresponde a anticipo entregado por arriendo de oficina.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,753,175	1,753,175
Depreciación acumulada	<u>(272,987)</u>	<u>(189,711)</u>
Total	<u>1,480,188</u>	<u>1,563,464</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

Edificios

Costo

Saldos al 31 de diciembre del 2013	803,175
Adiciones	<u>950,000</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015 y 2016	1,753,175
Adiciones	
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>1,753,175</u>

Edificios

Depreciación acumulada

Saldos al 31 de diciembre del 2014	(101,624)
Gasto depreciación	<u>(88,087)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>(189,711)</u>
Gasto depreciación	<u>(83,276)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>(272,987)</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las propiedades de inversión de la Compañía, no se encuentran garantizando los préstamos de la misma.

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Préstamos de terceros (1)	536,638	982,020
Préstamos de accionista (2)	<u>390,970</u>	<u>400,000</u>
Total	<u>927,608</u>	<u>1,382,020</u>
Clasificación		
Corriente y total	<u>927,608</u>	<u>1,382,020</u>

- (1) Corresponde al préstamo recibido del Sr. Fernando Andrade que no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.
- (2) Corresponde al préstamo recibido de la Lic. Elsy Cabrera Albán que no tienen fecha de vencimiento ni generan interés.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Garantías recibidas (1)	46,490	44,600
Otras cuentas por pagar	<u>26,690</u>	<u>18,944</u>
Total	<u>73,180</u>	<u>63,544</u>

- (1) Corresponde a garantías recibidas por los clientes de la Compañía por el arrendamiento de las propiedades de inversión.

9. IMPUESTOS

- 9.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta por retenciones y total	<u>850</u>	<u>12,512</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de Impuesto a la Renta	418	1,276
IVA por pagar	<u>4,226</u>	<u>14,020</u>
Total	<u>4,644</u>	<u>15,296</u>

- 9.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del ejercicio	331,215	217,809
Gastos no deducibles	<u>11,048</u>	<u>167,162</u>
UTILIDAD GRAVABLE	342,263	381,971
Impuesto a la renta causado (1)	75,298	84,034
Anticipo calculado (2)	<u>10,883</u>	<u>11,804</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a Resultados	<u>75,298</u>	<u>84,034</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

9.3 **Movimiento de la provisión para impuesto a la renta**

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(12,512)	(33,653)
Provisión del año	75,298	84,034
Pagos efectuados	<u>(63,636)</u>	<u>(62,893)</u>
Saldo al fin de año (Nota 10.1)	<u>(850)</u>	<u>(12,512)</u>

9.4 **Aspectos Tributarios**

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada ley:

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

10. **PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía durante el año 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. **OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	58,450	37,908
Beneficios sociales	4,709	5,286
Aportes al IESS	<u>3,639</u>	<u>4,050</u>
Total	<u>66,798</u>	<u>47,244</u>

- 11.1 Participación a empleados** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

12. PATRIMONIO

- 12.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 90 acciones de US\$20 valor nominal unitario.

- 12.2 Reserva Legal**- La reserva se forma con el 10% de las utilidades de la Compañía, en cada ejercicio económico hasta completar la cantidad mínima establecida por la Ley de Compañías.

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y ventas por naturaleza reportada en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Mantenimiento y reparaciones	20,968	182,891
Sueldos y salarios	103,747	110,648
Beneficios sociales	126,280	93,303
Depreciación propiedades de inversión	83,276	88,087
Otros	24,845	29,114
Impuestos contribuciones y otros	34,479	28,604
Seguros y reaseguros	18,744	14,787
Suministros materiales y repuestos	11,760	7,405
Honorarios	6,378	7,312
Gastos de viaje	18,819	6,545
Transporte	820	4,973
Promoción y publicidad	2,777	3,810
Gastos de gestión	6,116	3,671
Comisiones		2,600
Servicios públicos	2,363	2,157
Arrendamiento	1,253	1,620
Depreciación muebles, equipos y vehículos	3,855	1,357
IVA que se carga al gasto	910	1,333
Combustibles y lubricantes	977	1,119
Amortización intangible	<u>226</u>	<u>250</u>
Total	<u>468,593</u>	<u>591,586</u>

14. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

14.1 Préstamos de partes relacionadas

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Préstamos de accionistas (Nota 7)	<u>390,970</u>	<u>400,000</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (junio 13 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en junio 13 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
