

JARACONSULTORES CIA. LTDA.



SUBUMAR S.A.

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
Junto con el Informe de los Auditores Independientes**

Estados financieros

- Situación financiera
- Resultados integrales
- Cambios en el patrimonio
- Flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
Subumar S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Subumar S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Subumar S. A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este Informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independiente de Subumar S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

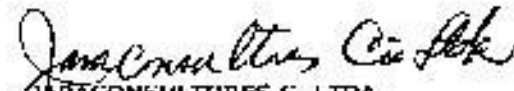
Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

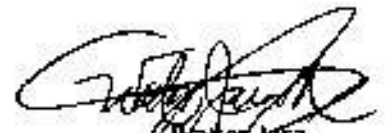
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro asunto

Sin calificar nuestra opinión, Informamos que los estados financieros de la compañía Subumar S. A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 30 de marzo del 2016.

Guayaquil, Abril 24, 2017

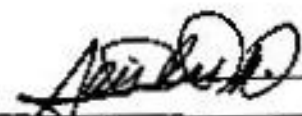

JARA CONSULTORES C. LTDA.
SCVS-RNAE-1011


Valdes Jara,
Socio
Registro #13.333

SUSUMAR S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

ACTIVOS	Notas	31/12/16	31/12/15
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		50,000	77,063
Cuentas por cobrar	3, 8	<u>418,574</u>	<u>180,275</u>
Total activos corrientes		<u>468,574</u>	<u>257,338</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Edificio	4	<u>817,143</u>	<u>978,259</u>
TOTAL		<u>1,285,717</u>	<u>1,235,597</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8	538,132	680,007
Impuestos	5	<u>33,873</u>	<u>23,094</u>
Total pasivos corrientes		<u>572,005</u>	<u>703,101</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Impuesto diferido	5	<u>64,281</u>	<u>70,709</u>
Total pasivos		<u>636,286</u>	<u>773,810</u>
PATRIMONIO:	6		
Capital social		284,000	284,000
Reserva legal		64,579	45,986
Utilidad acumulada		<u>300,852</u>	<u>131,801</u>
Total patrimonio		<u>649,431</u>	<u>461,787</u>
TOTAL		<u>1,285,717</u>	<u>1,235,597</u>

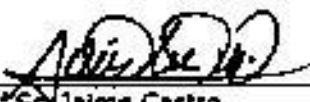
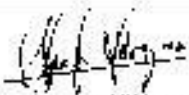
Ver notas a los estados financieros


Sr. Jaime Castro
Representante Legal
Salsina Veloz
Contadora

SUBUMAR S. A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

		Año terminado	
	Nota	31/12/16	31/12/15
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS	8	432,439	432,439
Gastos de administración	4	(182,755)	(183,961)
Gastos financieros			<u>(3,410)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>249,684</u>	<u>245,068</u>
Gasto por impuesto a la renta:	5		
Corriente		(68,468)	(65,570)
Diferido		<u>6,428</u>	<u>6,428</u>
Total		<u>(62,040)</u>	<u>(59,142)</u>
UTILIDAD Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>187,644</u>	<u>185,926</u>

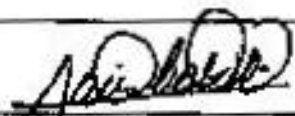
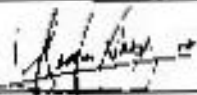
Ver notas a los estados financieros


Sr. Jaime Castro
Representante Legal
Sabina Veloz
Contadora

SUBUMAR S. A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital social	Reserva legal ... (en U.S. dólares)...	Utilidad acumulada	Total
Enero 1, 2015	284,000	39,487	246,368	569,855
Apropiación		6,499	(6,499)	
Dividendos pagados			(293,994)	(293,994)
Utilidad del año			<u>185,926</u>	<u>185,926</u>
Diciembre 31, 2015	<u>284,000</u>	<u>45,986</u>	<u>131,801</u>	<u>461,787</u>
Apropiación, nota 6.2		18,593	(18,593)	
Utilidad del año			<u>187,644</u>	<u>187,644</u>
Diciembre 31, 2016	<u>284,000</u>	<u>64,579</u>	<u>300,852</u>	<u>649,431</u>

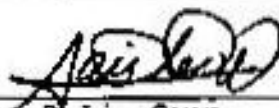
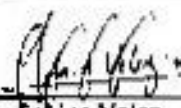
Ver notas a los estados financieros


Sr. Jaime Castro
Representante Legal
Sabina Veloz
Contadora

SUBMAR S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido y pagado a relacionadas, neto	152,363	555,730
Impuesto a la renta	(57,689)	(44,605)
Pagado a proveedores y otros	(21,639)	(26,254)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>73,025</u>	<u>484,871</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Préstamos a terceros	<u>(100,098)</u>	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados		(293,994)
Préstamo pagado		<u>(113,814)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(407,808)</u>
BANCO:		
(Disminución) Incremento neto en banco	(27,063)	77,063
Saldo al comienzo del año	<u>77,063</u>	<u>—</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>50,000</u>	<u>77,063</u>

Ver notas a los estados financieros


St. Jaime Castro
Representante Legal
Sabina Veloz
Contadora

SUBUMAR S. A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Subumar S. A. ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en junio de 1993 y su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles. Su domicilio principal es Tulcán 803 y Av. 9 de Octubre.

La información contenida en estos 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 las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas 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 las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4. Edificio

2.4.1. Medición en el momento del reconocimiento - Se mide inicialmente por su costo. El costo del edificio comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, el edificio es registrado 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.

2.4.3. Método de depreciación y vidas útiles - El costo del edificio 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. La vida útil inicial del edificio es 50 años y la vida útil remanente determinada por un perito independiente a partir de la fecha de transición a NIIF es de 10 años.

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

2.5. Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de existir alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.6. Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si hubiere.

2.6.1. 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 imponibles 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.

2.6.2. 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 imponibles. 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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

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.

2.6.3. Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.7. Reconocimiento de Ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios procedentes de servicios de alquiler son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8. Gastos - Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

- 2.9. 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.

- 2.10. Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

- 2.10.1. Banco** - Representa activos financieros líquidos, depositados en cuenta corriente de un banco local

- 2.10.2. Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- 2.10.3. Deterioro de activos financieros** - Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Incumplimientos de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que las cuentas por cobrar podrían estar deterioradas se incluye la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.10.4, Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo

transferido), la Compañía distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

2.10.5. Cuentas por pagar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.10.6. Baja de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

- 2.12. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual** - Durante el año 2016, la Administración de la Compañía aplicó la modificación emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que era efectiva a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente, la cual no tuvo un impacto significativo en las revelaciones o en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

NUE	Título
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativa de Revelación

- 2.13. Norma nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) revisada que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

La Administración anticipa que estas Normas y enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Compañía relacionada, nota 8	138,201	
Otras (1)	<u>280,373</u>	<u>180,275</u>
Total	<u>418,574</u>	<u>180,275</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, representan préstamos entregados a terceros, los cuales, no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

4. EDIFICIO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Costo	1,726,751	1,726,751
Depreciación acumulada	<u>(909,608)</u>	<u>(748,492)</u>
Total	<u>817,143</u>	<u>978,259</u>

Durante los años 2016 y 2015 no hubo movimientos en el costo del edificio y el gasto de depreciación registrado en los resultados de cada año fue de US\$161,116.

5. IMPUESTOS

5.1 Pasivos del año corriente:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Pasivo por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta	<u>33,873</u>	<u>23,094</u>

5.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	249,684	245,068
Gastos no deducibles	<u>61,534</u>	<u>52,979</u>
Base imponible	<u>311,218</u>	<u>298,047</u>
Impuesto a la renta corriente causado al 22%	<u>68,468</u>	<u>65,570</u>

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.

Durante el año 2016, la Compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta por US\$7,865; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año fue de US\$68,468. Consecuentemente, la Compañía registró en los resultados del año US\$68,468 como gasto por impuesto a la renta corriente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por partes de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía y están abiertas para su revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

5.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	23,094	2,129
Provisión	68,468	65,570
Pagos	<u>(57,689)</u>	<u>(44,605)</u>
Saldos al final del año	<u>33,873</u>	<u>23,094</u>

5.4 Saldo del impuesto diferido - El movimiento del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al final del año
Año 2016			
<u>Pasivo por impuesto diferido:</u>			
Revalúo de edificio	<u>70,709</u>	<u>(6,428)</u>	<u>64,281</u>
Año 2015			
<u>Pasivo por impuesto diferido:</u>			
Revalúo de edificio	<u>77,137</u>	<u>(6,428)</u>	<u>70,709</u>

5.5 Aspectos tributarios: En mayo 20 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 sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.9% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- 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.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

5.6 Precios de transferencia: De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superará el importe acumulado mencionado.

6. PATRIMONIO

6.1 Capital social - Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado consiste en 300,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 284,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas.

6.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Durante el año 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva legal por US\$18,593 del ejercicio económico 2015.

6.3 Utilidad acumulada - Un resumen es como sigue:

	31/12/16	31/12/15
Utilidad acumulada	354,977	185,926
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(54,125)	(54,125)
Total	<u>300,852</u>	<u>131,801</u>

Resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías y valores el 14 de octubre de 2011 el saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico, si los hubiere.

7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y procedimientos, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

7.2 Categorías de Instrumentos financieros - La Compañía mantiene los siguientes activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Banco	50,000	77,063
Cuentas por cobrar	<u>418,574</u>	<u>180,275</u>
Total	<u>468,574</u>	<u>257,338</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar	<u>538,132</u>	<u>680,007</u>

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Deloitte & Touche Cia. Ltda. (1)	<u>138,201</u>	
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Inmobiliaria Galaminza S. A. (2)	512,720	512,720
Deloitte & Touche Cia. Ltda.	13,527	167,287
RP&C Abogados Cia. Ltda.	4,049	
Andeanecuador Consultores Estratégicos CL	<u>7,836</u>	
Total	<u>538,132</u>	<u>680,007</u>

(1) Representa saldos por arriendo de inmueble, los cuales no tienen vencimiento establecido y no generan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, representa obligaciones contraídas mediante cesión de derechos de cobro, los cuales no tienen vencimiento establecido y no devengan intereses.

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Ingresos:</u>		
Deloitte & Touche Cia. Ltda.	325,530	325,530
Andeanecuador Consultores Estratégicos CL	54,055	54,055
RP&C Abogados Cia. Ltda.	<u>52,854</u>	<u>52,854</u>
Total	<u>432,439</u>	<u>432,439</u>

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha del informe del auditor independiente (Abril 24, 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. 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 abril 24 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
