

# **EUROAGENTE S.A.**

 **Tax Leaders**  
Cda. Unión y Progreso  
Tel: +593 9 927 5300  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador



Alejandro Andrade Coello,

## CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Principales políticas contables y notas a los estados financieros

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:  
**EUROAGENTE S.A.**

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de EUROAGENTES.A. que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de EUROAGENTES.A. al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Otra información

4. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

## **Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros**

5. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
7. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

## **Restricción de uso y distribución**

10. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

**Tax Financial Leaders**  
Calle Unión y Progreso  
Tel: +593 9 927 5200  
E-mail: [info@tfl-ec.com](mailto:info@tfl-ec.com)  
[aagurto@tfl-ec.com](mailto:aagurto@tfl-ec.com)  
Guayaquil - Ecuador



Alejandro Andrade Coello,

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.



Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.

TaxFinancialLeaders del Ecuador TFL S.A.  
No. de Registro Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-2-796  
Guayaquil, 5 de Abril del 2017



C.P.A. Ángel Agurto Vásquez  
Socio  
Registro No. 10.053

## **Apéndice al Informe de los Auditores Independientes**

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
- Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

**EUROAGENTE S.A.**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Expresados en dólares**

Diciembre 31,	Notas	2016	2015
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	5	14.063	14.920
Clientes y otras cuentas por cobrar		856	-
Activos por impuestos corrientes	6	-	2.649
<b>Total activos corrientes</b>		<b>14.919</b>	<b>17.569</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades, planta y equipos	7	228.736	232.725
Propiedades de inversión	8	997.954	836.500
Otras cuentas por cobrar relacionadas	14	11.370	11.370
Inversiones en acciones		90	90
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.238.150</b>	<b>1.080.685</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1.253.069</b>	<b>1.098.254</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Pasivos por impuestos corrientes	6	1.173	348
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.173</b>	<b>348</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otras cuentas por pagar relacionadas	14	216.758	62.414
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>216.758</b>	<b>62.414</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>217.931</b>	<b>62.762</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	9	3.632	3.632
Aportes para futuras capitalizaciones	10	304.122	304.122
Resultados acumulados	11	727.384	727.738
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>1.035.138</b>	<b>1.035.492</b>
<b>Total pasivo más patrimonio</b>		<b>1.253.069</b>	<b>1.098.254</b>



Abg. Esteban Amador Altgelt  
 Representante Legal



CPA. Verónica Endo Mejía  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
 notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Expresados en dólares**

<b>Años terminados en diciembre 31,</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingresos de actividades ordinarias	<b>12</b>	104.400	88.400
<b>Utilidad bruta</b>		<b>104.400</b>	<b>88.400</b>
<b>Gastos de operacionales</b>			
Gastos de administración	<b>13</b>	(98.898)	(92.963)
Gastos de ventas	<b>13</b>	(558)	(558)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>4.944</b>	<b>(5.121)</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Gastos financieros	<b>13</b>	(57)	(36)
<b>Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>4.887</b>	<b>(5.157)</b>
Participación trabajadores		-	(1.985)
Impuesto a la renta	<b>7</b>	(5.242)	-
<b>Resultado integral total</b>		<b>(354)</b>	<b>(7.142)</b>

Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal

CPA. Verónica Endo Mejía  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.**

**Estados de Cambios en el Patrimonio Neto**

**(Expresados en dólares)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial y final	3.632	3.632
<b>Aporte para Futuras Capitalizaciones</b>		
Saldo inicial y final	304.122	304.122
<b>Resultados acumulados</b>		
<b>Resultados acumulados por adopción de NIIF</b>		
Saldo inicial	734.880	1.023.300
Transferencia a pérdidas acumuladas	-	(288.420)
Saldo final	734.880	734.880
<b>Reserva de capital</b>		
Saldo inicial y final	9.922	9.922
<b>Pérdidas acumuladas</b>		
Saldo inicial	(17.064)	(298.342)
Compensación de pérdidas acumuladas	-	288.420
Resultado integral total	(354)	(7.142)
Saldo final	(17.418)	(17.064)
<b>Total resultados acumulados</b>	<b>727.384</b>	<b>727.738</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>1.035.138</b>	<b>1.035.492</b>

Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal

CPA. Verónica Endo Mejía  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**(Expresados en dólares)**

<b>Años terminados en diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	101.586	89.868
Efectivo pagado a proveedores	(86.107)	(81.170)
Otras entradas y salidas de efectivo	190	(249)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>15.670</b>	<b>8.449</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(170.871)	(25.446)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(170.871)</b>	<b>(25.446)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido de partes relacionadas	154.344	24.782
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>154.344</b>	<b>24.782</b>
(Disminución) incremento neto de efectivo	(857)	7.785
Efectivo al inicio del año	14.920	7.135
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>14.063</b>	<b>14.920</b>

Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal

CPA. Verónica Endo Mejía  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

**EUROAGENTE S.A.**

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto  
previsto por las actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en diciembre 31,	2016	2015
<b>Resultado integral total</b>	(354)	(7.142)
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto previsto por las actividades de operación:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	3.988	3.988
Depreciación de propiedades de inversión	9.417	8.363
Provisión impuesto a la renta	5.242	1.985
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Incremento (disminución) en clientes y otras cuentas por cobrar	(856)	1.468
Incremento en cuentas por cobrar compañía relacionada	-	(516)
Incremento en activos por impuestos corrientes	(1.957)	-
Incremento en otros pasivos	190	303
<b>Efectivo neto previsto por las actividades de operación</b>	<b>15.670</b>	<b>8.449</b>

Abg. Esteban Amador Altgelt  
Representante Legal

CPA. Verónica Endo Mejía  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

## 1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil mediante escritura pública el 14 de diciembre de 1995, la cual fue aprobada su constitución por la Superintendencia de Compañías el 2 de enero del 1996 según resolución No. SC.IJ.DJC.G.96.000211 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de enero de ese año bajo la razón social “EUROAGENTE S.A.”.

Su objeto principal es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles

### Composición accionaria:

Las acciones de EUROAGENTE S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del Accionista	País	Acciones	%
Ariana Amador Isaias	EE.UU	30.270	33,33%
Esteban Roberto Amador Isaias	EE.UU	30.270	33,33%
María Mercedes Amador Isaias	EE.UU	30.270	33,34%
<b>Total</b>		<b>90.810</b>	<b>100,00 %</b>

## 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de EUROAGENTE S.A., han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

### 2.2 Cambios en políticas contables y desgloses

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros.

a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar.	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional.(*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados. (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.(*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras. (*)	01-Ene-2016
NIIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIIF 7. (*)	01-Ene-2016
NIIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016

Revisiones post-implementación

NIIIF 3 Combinaciones de negocios  
NIIIF 8 Segmentos de operación

Completado junio de 2015  
Completado julio de 2013

**NIC 1 “Presentación de estados financieros”.**

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

**NIC 34 “Información Financiera intermedia”- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.**

Esta la enmienda establece que si la información a revelar requerida por la NIC 34 se presenta fuera de los estados financieros intermedios, dicha información a revelar debe estar disponible para los usuarios de los estados financieros intermedios en las mismas condiciones y al mismo tiempo que los estados financieros intermedios.

(\*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**2.5 Efectivo**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

**2.6 Cuentas por cobrar clientes**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

## 2.7 Otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

## 2.8 Propiedades, planta y equipos

En este grupo contable se registra todo bien tangible, adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Medición inicial.** Las propiedades, planta y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

**Medición posterior.** Las propiedades, planta y equipos, se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

**Método de depreciación.** Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	1,67%

## 2.9 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, son inmuebles (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para generar ingresos por rentas, obtener plusvalía (apreciación de capital en la inversión) o ambas a la vez, y no para:

- (a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o
- (b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo de compra (o histórico) menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el “Modelo del costo”.

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de manera lineal durante la vida útil. Las vidas útiles económicas estimadas para los elementos de las propiedades de inversión son:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	1,67% al 10%

## **2.10 Inversiones en acciones**

La compañía mide sus inversiones en acciones al costo los dividendos se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlos.

## **2.11 Deterioro del valor de los activos**

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

## **2.12 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar**

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

## **2.13 Provisiones**

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente ya sea legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## 2.14 Impuestos

**Activos por impuestos corrientes.**-en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

**Pasivos por impuestos corrientes.**-en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

**Impuesto a las ganancias.**-en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a la renta corriente.** se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido.** se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

## 2.15 Patrimonio

**Capital asignado.** En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

**Resultados acumulados.** En este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

## 2.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

**Venta de servicios.-** En este grupo contable se registran las ventas de servicios de alquiler; surgen cuando se ha realizado la prestación del servicio y ventajas de tipo significativo; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los servicios ni tiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

#### **2.17 Costos y gastos**

**Costo de ventas.-** En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

**Gastos.-** En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta y otros.

#### **2.18 Medio ambiente**

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

#### **2.19 Estado de flujos de efectivo**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

#### **2.20 Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

### **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

**(a) Riesgos de mercado**

**Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo**

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

**(b) Riesgo de crédito**

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

**(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

**3.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

**3.3 Riesgo de Inflación**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016 y 2015, fueron 1,12% y 3,38% respectivamente.

**3.4 Estimación de valor razonable**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

##### (a) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

##### (b) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto

precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

## 5. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
<b>Efectivo</b>		
<b>Caja chica</b>		
Caja chica	-	12
<b>Total Caja chica</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>Bancos nacionales</b>		
Banco Bolivariano C.A.	14.063	14.908
<b>Total bancos nacionales</b>	<b>14.063</b>	<b>14.908</b>
<b>Total de efectivo</b>	<b>14.063</b>	<b>14.920</b>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan valores en efectivo en caja valores disponibles en un banco local que no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

## 6. IMPUESTOS

### 6.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
<b>Activos por impuestos corrientes</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	2.649
<b>Total activos por impuestos corrientes</b>	<b>-</b>	<b>2.649</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto al valor agregado por pagar	528	304
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	11	44
Impuesto a la renta por pagar	634	-
<b>Total pasivos por impuestos corrientes (1)</b>	<b>1.173</b>	<b>348</b>

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de impuesto a la renta y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2016 y 2015.

## 6.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta</b>	4.887	(5.157)
<b>Más (menos) partidas de Conciliación:</b>		
(+) Gastos no deducibles	18.938	14.178
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>23.825</b>	<b>9.021</b>
<b>Tasa efectiva de impuesto a la renta del período</b>	<b>22%</b>	<b>22%</b>
Impuesto a la renta causado	5.242	1.985
Anticipo de impuesto a la renta del año	1.019	698
<b>Impuesto a la renta del período</b>	<b>5.242</b>	<b>1.985</b>
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio corriente	(1.958)	(2.637)
Crédito tributario años anteriores	(2.649)	(1.997)
<b>Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario a favor de la empresa)</b>	<b>634</b>	<b>(2.649)</b>

## 6.3. Provisión para impuesto a la renta.-

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b>Saldo inicial</b>	(2.649)	(1.997)
Provisión del período	5.242	1.985
Crédito tributario por retenciones en la fuente	(1.958)	(2.637)
<b>Impuesto a la renta a pagar (Crédito tributario al final del período)</b>	<b>634</b>	<b>(2.649)</b>

#### 6.4 Tasa efectiva

La conciliación de la tasa efectiva del impuesto a la renta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
Tasa Impositiva Legal	22%	22%
<b><u>Efectos fiscal</u></b>		
Gastos no deducibles	85,25%	16,48%
<b>Tasa Efectiva del Impuesto</b>	<b><u>107,25 %</u></b>	<b><u>38,48 %</u></b>

#### 6.5 Impuesto a las ganancias.

##### 6.5.1 Tarifa del impuesto a las ganancias

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno LORTI, los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las Compañías de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán como tarifa del impuesto a la renta el 22% sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas; sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

### **6.5.2 Pago mínimo de impuesto a las ganancias**

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

### **6.6 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria**

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2016 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2013 al 2016.

## **7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015	Tasa Anual Depreciación
<b>Propiedades, planta y equipo</b>			
Terrenos	9.401	9.401	
Edificaciones	239.275	239.275	1,67%
	<b>248.676</b>	<b>248.676</b>	
(Menos) depreciación acumulada	(19.940)	(15.952)	
<b>Total propiedades, planta y equipo</b>	<b>228.736</b>	<b>232.724</b>	

El movimiento del costo y de la depreciación acumulada es como sigue:

<b>Costo:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo inicial y final	248.676	248.676
<b>Depreciación acumulada:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo al 1 de Enero	15.952	11.964
Gasto del período	3.988	3.988
<b>Saldo final</b>	<b>19.940</b>	<b>15.952</b>

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015	Tasa Anual Depreciación
<b>Propiedades de inversión</b>			
Terrenos	682.143	511.272	
Edificaciones	351.492	351.492	1,67% al 10%
	<b>1.033.635</b>	<b>862.764</b>	
(Menos) Depreciación acumulada	(35.681)	(26.264)	
<b>Total Propiedades de inversión</b>	<b>997.954</b>	<b>836.500</b>	

El movimiento del costo y de la depreciación acumulada es como sigue:

<b>Costo:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo al 1 de Enero	862.764	837.318
Adiciones, netas	170.871	25.446
<b>Saldo Final</b>	<b>1.033.635</b>	<b>862.764</b>
<b>Depreciación Acumulada:</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Saldo al 1 de Enero	26.264	17.901
Gasto del período	9.417	8.363
<b>Saldo Final</b>	<b>35.681</b>	<b>26.264</b>

**9. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social de la Compañía está constituido por 90,810 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$0,04 cada una.

**10. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a los aportes recibidos de los accionistas entregados para futuros aumentos de capital la misma que asciende a US\$ 304,122.

**11. RESULTADOS ACUMULADOS****Resultados acumulados por adopción de NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 de US\$ 1.023.300, sólo podrán ser capitalizados la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizadas en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

La compañía en el año 2015, según acta general de accionista procedió a absorber pérdidas acumuladas por un valor de US\$288.420.

**Reserva de capital**

Corresponde a los saldos de las cuentas de reserva por revalorización del patrimonio y re expresión monetaria originada en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios en años anteriores respectivamente. De acuerdo con la resolución N°01-U-ICL017 emitidas por la Superintendencia de Compañías publicada en el registro oficial N°483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pago de capital suscrito no pagado en cambio podrá ser capitalizado, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y de los últimos ejercicios concluidos, si los hubiere.

**Pérdidas acumuladas**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la compañía presenta pérdidas acumuladas por un valor de US\$ (17.418) y (17.064) respectivamente.

**12. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>		
Arriendos	104.400	88.400
<b>Total de Ingresos de actividades ordinarias</b>	<b>104.400</b>	<b>88.400</b>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía generó ingresos por el alquiler de sus propiedades de inversión ubicadas en la Urbanización El Río 165.

**13. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
<b>Gastos operacionales y financieros</b>		
Gastos administrativos	98.898	92.963
Gastos de ventas	558	558
Gastos financieros	57	36
<b>Total gastos operacionales y financieros</b>	<b>99.513</b>	<b>93.557</b>

Corresponden a los gastos de administración, ventas y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante el período 2016 y 2015, respectivamente.

**14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

			31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b><u>Otras cuentas por cobrar relacionadas</u></b>				
Isagaltouring S.A.	Otros	Préstamo	11.370	11.370
			<b>11.370</b>	<b>11.370</b>
<b><u>Otras cuentas por pagar relacionadas</u></b>				
Ab. Esteban Amador Altgelt	Rep. Legal	Préstamo	196.702	42.360
Idealab S.A.	Otros	Préstamo	20.056	20.054
			<b>216.758</b>	<b>62.414</b>

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2016
<b>Préstamos</b>	
Ab. Esteban Amador Altgelt	154.396
	<b>154.396</b>

## 15. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm'sLength).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser

---

solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15.000.

Al 31 de diciembre de 2016, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

**16. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL**

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la

---

sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

## 17. OTROS ASUNTOS

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

Con fecha 20 de mayo de 2016, se promulgó 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, en la cual en resumen se establece el pago de las siguientes contribuciones por una única vez:

- a) Contribución solidaria del 3% sobre los ingresos obtenidos por las personas naturales
- b) Contribución solidaria sobre el patrimonio de las personas naturales
- c) Contribución solidaria sobre los bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior
- d) Contribución solidaria sobre las utilidades

El pago de estas contribuciones no es un gasto deducible para el pago del impuesto a la renta, sin embargo, en caso que los valores cancelados por concepto de contribuciones, en su totalidad superen la utilidad gravable para el ejercicio 2016, podrán ser compensadas durante los siguientes cinco períodos sin que exceda el 25% de la utilidad del ejercicio a compensar.

Con esta ley la tarifa del IVA fue incrementada al 14% por un período de hasta un año desde el 1 de junio de 2016.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, US\$223.400 para el ejercicio 2016 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la

---

posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.
- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.

- 
- Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.
  - No aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales, siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

## **18. REFORMAS LABORALES**

El 20 de abril de 2016, se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que contempla principalmente, los siguientes cambios:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.
- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.
- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.
- El ministerio de relaciones laborales podrá establecer a través de acuerdo ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

## **19. SANCIONES**

### **De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**20. CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre del 2016, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

**21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de abril de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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