INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía / Villalcazar	-	Inmobiliaria Villalcazar S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	*International Accounting Standar Board*
US$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2015	2014
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes	6	191.803,61	918,28
Deudores comerciales	7	146.491,44	86.467,64
Otras cuentas por cobrar	8	936.211,40	186.001,75
Activos por impuestos corrientes	9	200.736,55	68.891,49
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.475.243,00	342.279,16
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	10	1.385.464,66	2.416.690,30
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.385.464,66	2.416.690,30
TOTAL ACTIVOS		2.860.707,66	2.758.969,46

	Nota:	Al 31 de diciembre del: 2015	2014
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores	11	93,20	-
Otras cuentas por pagar	12	281.406,82	94.671,86
Pasivos por impuestos corrientes	13	235.882,60	54.030,44
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		517.382,62	148.702,30
PASIVOS NO CORRIENTES			
Deudas con partes relacionadas	14	360.104,81	602.548,46
Pasivos por impuestos diferidos	15	203.029,98	387.410,80
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		763.134,79	989.958,26
TOTAL PASIVOS		1.280.487,41	1.138.660,56
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	16	800,00	800,00
Reservas	17	400,00	400,00
Resultados acumulados	18	1.579.020,25	1.619.110,90
TOTAL PATRIMONIO		1.580.220,25	1.620.310,90
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2.860.707,66	2.758.969,46

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Evelyn Núñez
Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
RESULTADOS			
Ingresos ordinarios	19	373.800,00	361.200,00
Gastos operativos	20	(104.939,59)	(51.932,56)
Utilidad (pérdida) operativo		268.860,41	309.267,44
Movimiento financiero	21	(67.276,89)	(71.362,93)
Otros ingresos y egresos	22	(3.008,29)	2.171,31
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		198.575,23	240.075,80
Impuesto a la renta	13	(51.471,78)	(52.881,70)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		147.103,45	187.194,10
Ganancias (pérdidas) por acción		183,88	233,99

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Evelyn Núñez
Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados: Ganancias acumuladas	Resultados acumulados: Adopción de las NIIF por primera vez	Resultados acumulados: Reserva por donaciones	Ganancia neta del periodo	Total patrimonio neto
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2014		800,00	86,02	783,40	1.400.664,77	31.227,85	70.557,48	1.504.119,52
Distribución de los resultados del año anterior			-	70.557,48			(70.557,48)	-
Dividendos distribuidos durante el año				(71.008,72)				(71.008,72)
Resultados netos del periodo que se informe							187.194,10	187.194,10
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014		800,00	86,02	338,16	1.400.664,77	31.227,85	187.194,10	1.620.310,90
Distribución de los resultados del año anterior			313,98	186.880,12			(187.194,10)	-
Dividendos distribuidos durante el año				(187.194,10)				(187.194,10)
Resultados netos del periodo que se informa							147.103,45	147.103,45
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015		800,00	400,00	24,18	1.400.664,77	31.227,85	147.103,45	1.580.220,25

Ing. Francisco Pinto Cordova
Representante legal

C.P.A. Evelyn Núñez
Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	312.783,20	446.476,72
Efectivo recibido por dividendos	38.958,72	(34.387,27)
Efectivo pagado a proveedores	72.348,34	2.481,69
Efectivo pagado por dividendos	(570.374,89)	(162.501,83)
Efectivo pagado por intereses	(67.276,89)	(71.362,95)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	*(185.875,50)*	*(75.520,79)*
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	999.966,10	2.171,31
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	800.520,08	107.356,88
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo pagado a partes relacionadas	(180.000,00)	-
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	(180.000,00)	(0,00)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de obligaciones financieras	-	12.682,68
Efectivo pagado para el pago de partes vinculadas	(42.440,65)	(80.858,46)
Efectivo pagado en el pago de dividendos	(187.194,10)	(71.002,72)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	(229.634,75)	(139.178,50)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	190.885,33	(31.821,62)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	918,28	32.739,90
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**191.803,61**	**918,28**

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Evelyn Muñoz
Contadora general

INMOBILIARIA VILLALCAZAR S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	147.103,48	187.194,10
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	28.262,26	29.229,65
Baja de propiedades de inversión	1.002.963,39	-
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(184.380,82)	(1.148,74)
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	(60.023,80)	105.814,69
Otras cuentas por cobrar	(570.209,65)	(186.693,40)
Activos por impuestos corrientes	(131.845,06)	(37.498,61)
Acreedores comerciales	93,30	-
Otras cuentas por pagar	186.734,96	(25.548,97)
Pasivos por impuestos corrientes	181.822,18	16.008,26
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	600.520,08	107.356,88

Ing. Francisco Pinto Coronel
Representante legal

C.P.A. Evelyn Páliez
Contadora general

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 27 de agosto de 1981 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Villalcazar S.A.

La Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil las siguientes modificaciones importantes a sus estatutos sociales:

a) Con fecha 1 de junio del 2001, se efectuó un incremento de su capital social a la suma de US$800.

b) Con fecha 12 de diciembre del 2012, se prorrogó el plazo de vigencia de la Compañía por 50 años adicionales al determinado en la constitución de la empresa.

1.2 Objeto social.

El objeto social de la Compañía incluye la compra, venta y adquisición de cualquier bien inmueble, así como la compra o venta de predios urbanizados y la administración de bienes inmuebles.

Los ingresos ordinarios de la Compañía durante los años 2015 y 2014, provinieron íntegramente de los contratos de arrendamiento firmados con su compañía relacionada Sociedad de Turismo Sodetur S.A. (Ver comentarios adicionales en la nota 1.4). Estos contratos no cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de arrendamiento financiero.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la *calle Finlandia N3599 y calle Suecia* ubicada en el sector norte de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Contratos de arrendamiento.

Los ingresos ordinarios de la Compañía provienen principalmente de 5 contratos de arrendamiento firmados con su compañía relacionada Sociedad de Turismo Sodetur S.A. que cumplen con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como contratos de *arrendamiento operativo.*

A continuación incluimos un resumen de los inmuebles arrendados (incluidos en el rubro propiedades de inversión) cuya titularidad legal le pertenece a Inmobiliaria Villalcazar S.A.

Local ubicado en:	Ingresos por arriendo 2015 (2)	Ingresos por arriendo 2014 (2)
Centro Comercial Naciones Unidas (1)	128,400.00	124,200.00
Gonzales Suares (1)	15,000.00	14,400.00
Juan León Mera (1)	128,400.00	124,200.00
El Bosque (1)	33,600.00	32,400.00
Cuenca (1)	68,400.00	66,000.00
Total	373,800.00	361,200.00

(1) Los contratos de arrendamiento estuvieron vigentes hasta el 31 de diciembre del 2015 y posteriormente fueron renovados hasta el 31 de diciembre del 2016, excepto el inmueble ubicado en el Centro Comercial Naciones Unidad que dejó de pertenecer a la Compañía.

(2) Valores reconocidos como ingresos por arrendamiento durante el año 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US$146,491.44 (2014: US$86,467.64) que corresponden a los saldos pendientes de cobro a la compañía relacionada Sociedad de Turismo Sodetur S.A. derivados de los contratos de arrendamiento antes mencionados.

1.5 Entorno económico.

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los *impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos* derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014.

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos *fueron medidas al costo o a su valor* razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel I y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, *directa o indirectamente.*
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 *Cambios en las políticas contables*

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2015 que hayan tenido un efecto significativo sobre *los estados financieros de la* Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación a menos que la Administración *de la Compañía decida* aplicarlas anticipadamente:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF-16	Arrendamientos (NIIF nueva)	1 de enero del 2019
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva)	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28	*Modificación.* Aclara que las entidades de inversión se encuentran excentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de paraticipación	1 de enero del 2016
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-28	Modificación. Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-41 y *NIC-16*	Modificación. Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos)	1 de enero del 2016
NIC-38 y NIC-16	Modificación. Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y	1 de enero del 2016
NIC-1	Modificación. Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas.	1 de enero del 2016
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

La Administración de la Compañía estima que la aplicación inicial de estas nuevas normas no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, aclara que no es posible proporcionar una estimación razonable de los posibles efectos hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) *Reconocimiento y des-reconocimiento*

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el *mercado correspondiente*.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del *propósito* con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar que fueron clasificados como activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros de la Compañía son medidos al costo amortizado utilizando el método de la *tasa de interés efectiva, menos cualquier posible* deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los activos financieros 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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, *que no cotizan en un mercado* activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra el efectivo disponible y los depósitos a la vista efectuados en cuentas corrientes en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por su compañía relacionada Sociedad de Turismo Sodetur S.A. derivados de los contratos de arrendamiento de inmuebles mencionados en la Nota 1.4. El plazo promedio de recuperación de las facturas de arrendamiento es inferior a *180* días.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos efectuados a partes relacionadas que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el sistema financiero nacional y otras cuentas por cobrar menores.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar *si existe evidencia objetiva de deterioro.* Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), 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.

f) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos *financieros únicamente cuando: i)* expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos *contractuales a recibir los* flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de *un acuerdo que cumpla con las* condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores *comerciales que se* constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es *recuperable, se da de baja afectando* la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la *esencia del acuerdo contractual.*

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera *cuando, y sólo* cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

(ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por la porción corriente de los préstamos recibidos de partes relacionadas a largo plazo y por otras cuentas por pagar menores

(iii) Partes relacionadas largo plazo: Corresponden a préstamos recibidos de partes relacionadas a plazos superiores a 1 año. Estas cuentas por pagar devengan intereses explícitos calculados a tasas de interés similares a las vigentes en el sistema financiero ecuatoriano.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.9 Propiedades de inversión

a) Medición inicial

Las partidas de propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. El costo de las propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

Activo	**Tasas**
Edificios	25 a 36 años

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados 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 ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.11 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o; ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán

deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) *otras partidas deducibles* establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2015 y 2014, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el *31 de diciembre del siguiente* año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo *del impuesto a la renta*, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan *sido efectuadas* durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor *determinado como anticipo* mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta *opción está disponible* para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2015 y 2014, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el *valor determinado como impuesto* a la renta causado.

2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros *de los activos y pasivos* de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por *impuestos diferidos fueron* reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que *la entidad disponga de ganancias* fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará *las* consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se *informa, recuperar o liquidar* el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad *fiscal y, iii) la Compañía* tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto *diferido, correspondiente a cambios* en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente *reconocidas fuera de los resultados* del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro *resultado integral o* directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.13 Reconocimiento de ingresos por arrendamiento

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que *la* Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen mensualmente durante el periodo de vigencia de los contratos mencionados en la Nota 1.4. Los cánones de arrendamiento son fijos durante el periodo del *contrato de arrendamiento*, únicamente sujetos a actualizaciones anuales por efectos inflacionarios.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente *de la fecha en que se* haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la *compensación sea requerida o permitida* por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe *neto o de realizar el activo* y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 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 es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.16 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones *contenidas en las NIIF*. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso *adopción de las NIIF* por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los *Estados financieros* de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. *El saldo deudor* de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.17 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de propiedades de inversión:

Como se describen en la Nota 2.9, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus propiedades de inversión. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.10.

c) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Activos financieros corrientes:		
Efectivo y equivalentes	191,803.61	918.28
Deudores comerciales	146,491.44	86,467.64
Otras cuentas por cobrar	180,000.00	-0.00
Total activos financieros	518,295.05	87,385.92
Pasivos financieros corrientes:		
Acreedores	93.20	-
Otras cuentas por pagar	60,834.18	60,834.18
Total pasivos financieros corrientes:	60,927.38	60,834.18
Pasivos financieros no corrientes:		
Partes relacionadas a largo plazo	560,104.81	602,545.46
Total pasivos financieros	621,032.19	663,379.64
Posición neta positiva de instrumentos financieros	-102,737.14	-575,993.72
Posición neta de instrumentos financieros corto plazo	457,367.67	26,551.74

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) *Riesgo de mercado*

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los cánones de arrendamiento de los inmuebles de la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para inmuebles con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio de la Compañía, sus ingresos provienen principalmente de los contratos de arrendamiento mencionados en la Nota 1.4. La recaudación de estos valores se realiza a plazos inferiores a 180 días. La situación financiera de Sociedad de Turismo Sodetur S.A. es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos financieros que superan los activos financieros en US$102,737.14 (2014: US$575,993.72). La venta de un inmueble de propiedad de la Compañía durante el año 2015, así como los resultados de los años 2015 y 2014 contribuyeron significativamente para obtener esta posición financiera, lo cual le permitió cumplir oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Con los antecedentes expuestos, la Administración informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2016.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2015 representan el 55.5% del activo total. El restante 44.5% de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

1) Deudas con partes relacionadas a corto y largo plazo que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el sistema financiero nacional, y,
2) Pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, pasivos por impuestos corrientes y otras cuentas por pagar (prestamos recibidos de terceros, obligaciones tributarias vencidas y no vencidas, dividendos por pagar y otras cuentas por pagar) que no devengan costos financieros.

e) **Valor razonable de los instrumentos financieros**

La administración considera que, *debido a su naturaleza de corto plazo*, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran efectivo y equivalentes de efectivo por el valor de US$191,803.61 (2014: US$918.28) que corresponden a depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

7. DEUDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran deudores comerciales por el valor de US$146,491.44 (2014: US$86,467.64) que corresponden a valores pendientes de cobro a Sociedad de Turismo Sodetur S.A. relacionados con los contratos de arriendo de inmuebles mencionados en la Nota 1.4.

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Al 31 de diciembre del 2015 corresponden a los cánones de arrendamiento de los últimos 5 meses (2014: 3 meses) que se esperan recaudar durante el primer *trimestre del siguiente periodo contable*.

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables:

Durante los años 2015 y 2014 no han existido movimientos en la cuenta provisión para cuentas incobrables

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Relacionadas	(1)	180,000.00	-
Anticipos a proveedores		2,004.06	-
Dividendos por cobrar	(2)	751,739.84	181,364.95
Crédito tributario por IVA en compras		(274.29)	-
Crédito tributario por retenciones de IVA		2,741.80	4,636.80
Total otras cuentas por cobrar		936,211.40	186,001.75

(1) Corresponde a un préstamo de US$180,000.00 efectuado a su compañía relacionada Sociedad de Turismo Sodetur S.A. con vencimiento el 30 de junio del 2016 y sujeto a la tasa de interés del 8% anual.

(2) *Corresponde a dividendos anticipados* entregados a los accionistas de la Compañía durante el periodo que se informa.

9. *ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES*

A continuación un resumen de los activos por impuestos corrientes:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Retenciones en la fuente	44,765.03	28,896.00
Anticipos del impuesto a la renta - dividendos anticipados	155,971.50	39,995.49
Total activos por impuestos corrientes	200,736.53	68,891.49

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo inicial	68,891.49	31,392.88
Incrementos de:		
Retenciones en la fuente	29,904.00	28,896.00
Impuesto a la renta por dividendos anticipados	155,971.50	39,995.49
Subtotal	254,766.99	100,284.37
Disminuciones por:		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(54,030.44)	(31,392.88)
Total activos por impuestos corrientes	200,736.55	68,891.49

10. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación un resumen de las propiedades de inversión:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Terrenos	853,162.20	1,704,261.77
Edificios, oficinas y locales comerciales	649,431.62	829,346.72
Subtotal	1,502,593.82	2,533,608.49
(-) Depreciacion acumulada	(117,129.16)	(116,918.19)
Total propiedades de inversión:	1,385,464.66	2,416,690.30

Movimiento de las propiedades de inversión:

Los movimientos de las propiedades de inversión se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Saldo inicial		2,416,690.30	2,445,919.85
Ventas y bajas, netas	(1)	-1,002,963.39	-
Depreciación del año		-28,262.25	-29,229.55
Saldo final		1,385,464.66	2,416,690.30

(1) Corresponde a la baja de un inmueble ubicado en el Centro Comercial Naciones Unidas que fue vendido por el valor de US$1,000,000.00. Los resultados del periodo que se informa incluye una pérdida por la venta de este inmueble por el valor de US$2,963.39

11. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran acreedores comerciales por el valor de US$93.20 que corresponden a cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que serán consumidos por la Compañía durante el desarrollo normal de sus operaciones.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Partes relacionadas	(1)	46,884.74	46,884.74
No relacionadas		13,949.44	13,949.44
Impuesto al valor agregado - ventas		3,738.00	6,624.00
Retenciones en la fuente	(2)	177,764.60	27,102.36
Dividendos por pagar		39,070.04	111.32
Total otras cuentas por pagar		281,406.82	94,671.86

(1) Ver un resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.
(2) Corresponde a obligaciones tributarias vencidas y no vencidas que corresponden principalmente *a retenciones en la fuente por* el pago de dividendos anticipados y dividendos del año 2014.

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012 a 2015 podrían *estar sujetos a posibles procesos* de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, *las pérdidas tributarias pueden ser compensadas* con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la *Compañía no* mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US$238,852.60 (2014: US$54,030.44) que corresponde al impuesto a la renta por pagar que la Administración de la Compañía espera cancelar en abril del siguiente periodo contable.

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2015 y 2014:

Movimientos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Saldo inicial	54,030.44	38,022.18
Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente	235,852.60	54,030.44
Subtotal	289,883.04	92,052.62
Disminuciones por:		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(54,030.44)	(31,392.88)
Pagos efectuados en el año	-	(6,629.30)
Total pasivos por impuestos corrientes	235,852.60	54,030.44

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2015 y 2014:

Conciliaciones tributarias resumidas	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Utilidad antes del impuesto a la renta	198,575.23	240,075.80
Diferencias temporarias:		
(÷) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas	838,094.58	5,221.56
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	44.90	295.54
Base imponible	1,036,714.71	245,592.90
Impuesto a la renta corriente	235,852.60	54,030.44
Impuesto a la renta mínimo	16,686.99	16,574.81
Pasivo por impuesto corriente	235,852.60	54,030.44
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente	118.8%	22.5%

f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre *el impuesto a la renta corriente y el impuesto* a la renta devengado:

Conciliación:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	235,852.60	54,030.44
Pasivos por impuestos diferidos - variación (Nota 15)	(184,380.81)	(1,148.74)
Pasivos por impuestos diferidos - *ajuste por cambios en* la tasa del impuesto a la renta (Nota 15)	(0.01)	-
Impuesto a la renta del año	51,471.78	52,881.70

g) Estudio de precios de transferencia

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

a) Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US$3,000,000.00.

b) presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US$15,000,000.00.

c) Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2015 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. En consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

h) Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecen nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales
- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúen con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas
- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la formula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

14. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran deudas con partes relacionadas largo plazo por el valor de US$560,104.81 (2014: US$602,548.46) que corresponden a préstamos recibidos de los accionistas de la Compañía que devengan costos financieros a la tasa del 10% anual. Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 23.

15. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US$203,029.98 (2014: US$387,410.80) que corresponden al efecto tributario de diferencias temporarias pasivas que se esperan liquidar después del siguiente periodo que se informa.

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2015 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2015			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidos a valor razonable en el balance de apertura de las NIIF	1,760,958.13	-	(838,094.58)	922,863.55
Total diferencias temporarias pasivas	1,760,958.13	-	(838,094.58)	922,863.55
Pasivos por impuestos diferidos determinados	387,410.80	-	(184,380.81)	203,029.98
Ajuste por cambio de tasa				(0.01)
Total pasivos por impuestos diferidos				203,029.98
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2014 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas	2014			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Propiedades de inversión medidos a valor razonable en el balance de apertura de las NIIF	1,766,179.69	-	(5,221.56)	1,760,958.13
Total diferencias temporarias pasivas	1,766,179.69	-	(5,221.56)	1,760,958.13
Pasivos por impuestos diferidos determinados	388,559.54	-	(1,148.74)	387,410.80
Tasa promedio de impuesto a la renta	22.0%			22.0%

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US$800.00 que se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US$1.00 cada una.

17. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los estados financieros de la Compañía muestran reservas patrimoniales por US$400.00 que corresponden a la reserva legal determinada de acuerdo con lo mencionado en la Nota 2.15.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Utilidades acumulados		24.18	24.18
(-) Pérdidas acumuladas		(12,160.99)	(12,160.99)
Adopción de las NIIF por primera vez	(1)	1,412,825.76	1,412,825.76
Reserva de capital	(1)	31,227.85	31,227.85
Utilidades del año		147,103.45	187,194.10
Total resultados acumulados		1,579,020.25	1,619,110.90

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.16

Durante los años 2015 la Junta General de Accionistas decidió repartir dividendos por el valor de US$187,194.10 (2014: US$70,557.48). De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

19. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran ingresos ordinarios por el valor de US$373,800.00 (2014: US$361,200.00) que corresponden a ingresos por arrendamiento de los inmuebles mencionados en la Nota 1.4

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto:

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Honorarios profesionales	-	1,250.00
Impuestos, contribuciones y otros	76,428.06	21,308.01
Depreciación de activos	28,262.25	29,229.85
Otros menores	249.28	145.00
Total gastos administrativos	104,939.59	51,932.86

21. MOVIMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran un movimiento financiero por el valor de US$67,276.89 (2014: US$71,362.95) que corresponden a gastos financieros relacionados con las deudas con partes relacionadas mencionados en la Nota 14.

22. MOVIMIENTO FINANCIERO

A continuación un resumen de los otros egresos:

Otros ingresos y egresos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Otros ingresos	-	2,366.84
Otros egresos	(3,008.29)	(195.53)
Total otros ingresos y egresos	(3,008.29)	2,171.31

23. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transaciones efectuadas con partes relacionad	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Activas	888,961.28	181,364.95
De ingresos	373,800.00	361,200.00
De gastos	67,276.89	71,299.74
Total transacciones con relacionadas	1,330,038.17	613,864.69

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – activas:

Resumen de transaciones activas:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Dividendos anticipado		
Accionistas	708,961.28	181,364.95
Prestamos efectuados a:		
Sociedad de turismo Sodetur S.A.	180,000.00	-
Total operaciones activas	888,961.28	181,364.95

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de ingresos:

Resumen de transaciones de ingresos:	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Arriendos ganados		
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	373,800.00	361,200.00
Total operaciones de ingresos	373,800.00	361,200.00

c) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de gastos:

Resumen de transaciones de egresos:	**Al 31 de diciembre del**	
	2015	**2014**
Intereses pagados		
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	67,276.89	71,299.74
Total operaciones de gastos	67,276.89	71,299.74

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales:

Composición de saldos:	**Al 31 de diciembre del**	
	2015	**2014**
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	146,491.44	86,467.64
Total deudores comerciales a relacionadas	146,491.44	86,467.64

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:	**Al 31 de diciembre del**	
	2015	**2014**
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	180,000.00	-
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	180,000.00	-

c) *Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:*

Composición de saldos:	**Al 31 de diciembre del**	
	2015	**2014**
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	46,884.74	46,884.74
Total otras cuentas por pagar a relacionadas	46,884.74	46,884.74

d) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

Composición de saldos:	**Al 31 de diciembre del**	
	2015	**2014**
Sociedad de Turismo Sodetur S.A.	560,104.81	602,545.46
Total cuentas por pagar a relacionadas largo plazo	560,104.81	602,545.46

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas relacionadas con *cuentas incobrables sobre los* saldos adeudados por partes relacionadas.

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

Entre el 31 de diciembre del *2015 y la fecha de emisión de estos estados* financieros (15 de abril del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 2 de marzo del 2016 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal

C.P.A. Evelyn Núñez
Contadora general

* * *