ALOAGPARK S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Aloagpark S.A.

Quito, 21 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Aloagpark S.A. (en adelante la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Aloagpark S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el informe anual que no incluye los estados financieros, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, al leer el informe anual, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Aloagpark S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación,

omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2016	2015
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	296,651	97,476
Otras cuentas por cobrar	7	242	296,605
Cuentas por cobrar a relacionadas	12	591	-
Anticipo a proveedores		72	437
Otros activos		6,847	10,151
Total activos corrientes		304,403	404,669
Activos no corrientes			
Impuestos por recuperar	8	13,127	105,886
Activos fijos	9	5,939	8,136
Activos por impuestos diferidos		272	-
Propiedades de inversión	10	8,396,192	8,500,623
Total activos no corrientes		8,415,530	8,614,645
Total activos		8,719,933	9,019,314

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados

MPH SCC
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO

PASIVO	Nota	2016	2015
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	26,197	32,603
Cuentas por pagar a compañias relacionadas	12	599,715	584,571
Impuestos por pagar		1,827	7,630
Beneficios a empleados		-	118,582
Total pasivos corrientes		627,739	743,386
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañias relacionadas	12	1,191,973	1,712,803
Total pasivos no corrientes		1,191,973	1,712,803
Total pasivos		1,819,712	2,456,189
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Reservas	15	3,492	3,492
Resultados acumulados	15	6,895,929	6,558,833
Total patrimonio		6,900,221	6,563,125
Total pasivos y patrimonio		8,719,933	9,019,314

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

MPH SCC
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Ingresos por servicios	16	1,114,367	1,081,367
Depreciación de propiedades de inversión	10	(104,431)	(97,555)
Utilidad bruta		1,009,936	983,812
Gastos de operación	17	(536,185)	(503,707)
Otros ingresos	18	131,733	409,272
Utilidad operacional		605,484	889,377
Ingresos financieros	19	13,179	-
Gasto interés	12	(176,770)	(217,425)
Utilidad antes del Impuesto a la renta		441,893	671,952
Impuesto a la renta	13	(104,797)	(149,072)
Utilidad neta y resultado integral del año		337,096	522,880

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

MPH SCC
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados acumulados: Reserva de capital	Resultados acumulados: Por aplicación inicial de NIIF	Resultados acumulados: Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015		800	277,894	3,492	1,136	208,053	5,826,764	6,318,139
Reversión de aportes futuras capitalizaciones	18	-	(277,894)	-	-	-	-	(277,894)
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	-	522,880	522,880
Saldos al 31 de diciembre del 2015		800	-	3,492	1,136	208,053	6,349,644	6,563,125
Utilidad neta y resultado integral del año		-	-	-	-	-	337,096	337,096
Saldos al 31 de diciembre del 2016		800	-	3,492	1,136	208,053	6,686,740	6,900,221

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

MPH SCC
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

ALOAGPARK S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Utilidad antes de Impuesto a la renta		441,893	671,952
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	9	2,197	2,197
Depreciación de propiedades de inversión	10	104,431	97,555
Provisión participación trabajadores		-	118,581
Reversión de aporte futura capitalización	18	-	(277,894)
Provisión por jubilación patronal y desahucio		-	(207)
		548,521	612,184
Cambios en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		296,363	(161,107)
Cuentas por cobrar a relacionadas		(591)	-
Anticipo a proveedores		365	(197)
Impuestos por recuperar		(56,313)	194,707
Otros activos		3,303	(3,190)
Proveedores y otras cuentas por pagar		(6,406)	4,779
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		24,718	212,930
Impuestos por pagar		92,854	(222,147)
Beneficios sociales		-	(1,101)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		902,814	636,858
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión	10	-	(206,240)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(206,240)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamo accionista	12	(510,389)	(360,382)
Pago de intereses	12	(193,250)	(224,538)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(703,639)	(584,920)
(Disminución) incremento neto de efectivo		199,175	(154,302)
Efectivo al inicio del año		97,476	251,778
Efectivo al final del año	6	296,651	97,476

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.

MPH SCC
Representante Legal

Gerenfoque S.A.
RUC 1791711572001
Contador

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones -

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Inmofranc S.A. el 6 de abril del 1999, con el objeto de desarrollar proyectos relacionados con el sector inmobiliario. El 4 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.QIJ. 2771 la Superintendencia de Compañías autorizó el cambio de denominación a Aloagpark S.A. La Compañía durante el año 2013 fue subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A., entidad ecuatoriana que mantenía el 99.88% de su capital social. Con fecha 5 de marzo del 2014 fue aprobado en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escisión y constitución de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A., la cual se constituyó con varios bienes y valores que pertenecían a Yanbal Ecuador S.A., entre los cuales se incluyeron el 99.88% de las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. adquiere el control de Aloagpark S.A.

1.2 Actividad principal de la compañía

En la actualidad Aloagpark S.A. se dedica al arriendo de las bodegas de su propiedad, mediante la firma de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años. Los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha.

1.3 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2016, La Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US$323,336 (2015: US$338,717) originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañía relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.4 Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no originará efectos en las operaciones de la Compañía tales como un menor crecimiento en los valores de mercado de los inmuebles y la disminución de proyectos de inversión. Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: optimizar la cartera de inversiones inmobiliarias y revisar gastos operativos; que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 31 de enero del 2017 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. 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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Las entidades deberán explicar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1de enero 2017
NIC 12	Las enmiendas aclaran la contabilización del impuesto diferido cuando un activo se mide a su valor razonable y ese valor razonable está por debajo de la base imponible del activo.	1de enero 2017
NIC 28	Enmiendas con respecto a la medición de una asociada o una empresa conjunta a valor razonable efectiva.	1de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión.	1de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas con respecto a la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero 2018
NIIF 4	Las enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (instrumentos financieros).	1de enero 2018
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1de enero 2018
NIIF 12	Enmiendas con respecto a la clarificación del alcance de la norma.	1de enero 2017
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta Norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1de enero 2018
NIIF 16	Enmiendas relacionadas con la contabilidad de los arrendatarios y en el reconocimiento de casi todos los arrendamientos en el balance general. La norma elimina la distinción actual entre los arrendamientos operativos y financieros.	1de enero 2019
IFRIC 22	Este IFRIC trata transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1de enero 2018

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 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). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por otras cuentas y documentos por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

(ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el largo plazo. Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a las tasas del mercado al cual tiene acceso de financiamiento la Compañía. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro Gastos interés, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, como parte de cuentas por pagar a compañías relacionadas.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes sin considerar valor residual, debido a que la Administración considera que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Debido al tipo de operaciones de la Compañía, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Maquinaria, equipo y muebles	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

Arrendamiento de bodegas

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con las bodegas en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de las bodegas, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de las bodegas se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.7 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el 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 obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El Impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo del Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía ya no mantiene trabajadores bajo relación de dependencia.

2.10 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como

provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión.*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(b) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo 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.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) Riesgos de mercado (concentración)

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de sus bodegas con todos sus clientes, el riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió el 4 de enero del 2010 un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial de sus bodegas por un período de 5 años. Dicho contrato fue renovado por un período de tiempo igual.

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de concesión de las bodegas se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

Año 2016	Menos de 30 días	Entre 30 y 180 días	Entre 180 días y 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Proveedores y otras cuentas por pagar	-	26,197	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	95,818	237,676	266,221	1,191,973	-
	95,818	263,873	266,221	1,191,973	-
Año 2015					
Proveedores y otras cuentas por pagar	27,319	118,579	12,915	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	108,189	154,097	322,286	1,712,803	-
	135,508	272,676	335,201	1,712,803	-

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma 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. El apalancamiento de la Compañía se basa netamente en fondos de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., a través de su patrimonio y préstamos.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2016		2015	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	296,651	-	97,476	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a relacionadas	591	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	242	-	296,605	-
Total activos financieros	297,484	-	394,081	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	26,197	-	32,603	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	599,715	1,191,973	584,571	1,712,803
Total pasivos financieros	625,912	1,191,973	617,174	1,712,803

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6 EFECTIVO

Composición, al 31 de diciembre:

	2016	2015
Efectivo en caja	50	50
Bancos nacionales (1)	296,601	97,426
	296,651	97,476

(1) Corresponde a depósitos a la vista con calificación de riesgo AAA-

7 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2016	2015
Corriente		
Clientes	242	21,215
Cuentas por cobrar SRI (1)	-	144,259
Fondos de garantías Produbanco (2)	-	131,131
	242	296,605

(1) Mediante Resolución N° 177012S015RDEV157971 del 15 de diciembre de 2015, el Servicio de Rentas Internas acepta la solicitud de Retenciones del Impuesto al Valor Agregado por el periodo de abril de 2013 a diciembre de 2014 presentado por la Compañía por un valor de US$144.259, mismos que al 31 de diciembre de 2015 forman parte del rubro Otras cuentas por cobrar.

(2) Corresponde a garantía bancaria emitida a favor del Municipio del Cantón Mejía requerida para asegurar que la construcción, se ejecutará de acuerdo a los planos aprobados en la modificación de licencia de construcción de bodegas. La garantía tiene la vigencia de 2 años y fue emitida en marzo del 2014.

8 IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición, al 31 de diciembre:

	2016	2015
Retenciones de Impuesto a la renta	8,801	20,227
Retenciones de Impuesto al valor agregado	4,326	85,659
	13,127	105,886

9 ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se presentan a continuación:

Descripción	Maquinaria, y muebles	Total
Al 1 de enero del 2015		
Costo	21,971	21,971
Depreciación acumulada	(11,638)	(11,638)
Valor en libros	10,333	10,333
Movimiento 2015		
Depreciación	(2,197)	(2,197)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	8,136	8,136
Al 31 de diciembre del 2015		
Costo	21,971	21,971
Depreciación acumulada	(13,835)	(13,835)
Valor en libros	8,136	8,136
Movimiento 2016		
Depreciación	(2,197)	(2,197)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	5,939	5,939
Al 31 de diciembre del 2016		
Costo	21,971	21,971
Depreciación acumulada	(16,032)	(16,032)
Valor en libros	5,939	5,939

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no mantiene activos fijos entregados en garantía.

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

Descripción	Edificios (1)	Terrenos (2)	Total
Al 1 de enero del 2015			
Costo	5,564,350	3,351,009	8,915,359
Depreciación acumulada	(523,421)	-	(523,421)
Valor en libros	5,040,929	3,351,009	8,391,938
Movimiento 2015			
Adiciones	206,240	-	206,240
Depreciación	(97,555)	-	(97,555)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2014	5,149,614	3,351,009	8,500,623
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo	5,770,590	3,351,009	9,121,599
Depreciación acumulada	(620,976)	-	(620,976)
Valor en libros	5,149,614	3,351,009	8,500,623
Movimiento 2016			
Depreciación	(104,431)	-	(104,431)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	5,045,183	3,351,009	8,396,192
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo	5,770,590	3,351,009	9,121,599
Depreciación acumulada	(725,407)	-	(725,407)
Valor en libros	5,045,183	3,351,009	8,396,192

(1) Comprenden bodegas utilizadas para la concesión de espacios físicos a distintas compañías.

(2) Corresponde a un terreno de 145,000 m² aproximadamente ubicado en el sector Aloag, parroquia de Machachi del Cantón Mejía. En dicho terreno se realizó la construcción de las instalaciones arriba descritas.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2016	2015
Edificios	5,756,368	6,179,676
Terrenos	4,510,709	6,622,726
	10,267,077	12,802,402

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

11 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2016	2015
Proveedores	-	19,688
Garantías recibidas	26,197	12,915
	26,197	32,603

12 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

Sociedad	Relación	Transacción	2016	2015
Arriendos cobrados				
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Comercial	Comercial	956,472	929,158
Servicios pagados				
Mafer Real Estate S.A.C. (2)	Grupo económico	Comercial	37,344	20,564

Composición al 31 de diciembre de los principales saldos con compañías y partes relacionadas

Cuentas por cobrar	Relación	Transacción	2016	2015
Mafer Real Estate S.A.C.	Controladora	Financiera	591	-
			591	-

Cuentas por pagar - Corto plazo	Relación	Transacción	2016	2015
Mater Real Estate S.A.C. (2)	Grupo económico	Comercial	24,718	-
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (3)	Controladora	Financiera	574,997	584,571
			599,715	584,571
Cuentas por pagar - Largo plazo				
Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (3)	Controladora	Financiera	1,191,973	1,712,803
			1,191,973	1,712,803

(1) Corresponde al alquiler de las bodegas y pago de alícuotas. El 4 de enero del 2010 se firmó un contrato de mutuo bajo el cual la Compañía otorga la concesión comercial a Yanbal Ecuador S.A. de un área total de 32,865.45 m2 (incluido construcciones, terrenos y facilidades), por el período de 5 años mismo que fue renovado durante un plazo igual. El valor por arrendamiento al 31 de diciembre del 2016 fue por US$79,706 (2015: US$68,451).

(2) En el año 2015 Aloagpark S.A. suscribió un contrato con Mafer Real Estate S.A.C. de Perú para la prestación de servicios especializados, el objeto del contrato es el soporte en la administración de la Compañía y soporte en el mantenimiento de los inmuebles de la Compañía.

(3) Comprende una operación de crédito otorgada por US$4,450,000, para la construcción de nuevas instalaciones que están siendo utilizadas como centro de distribución de los inventarios que comercializa Yanbal Ecuador S.A. Dicho crédito fue formalizado mediante la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes el 4 de enero del 2010, a 10 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95% anual. A partir del 10 de abril del 2010, fue formalizada la suscripción de un contrato de mutuo entre las partes, a 5 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%. El 11 de enero del 2011 la deuda fue reestructurada mediante la suscripción de un contrato de crédito mutuo por US$4,027,275, a 9 años plazo y una tasa de interés fija del 8.95%.

Parte de los activos transferidos por el proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A. a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son las acciones de Aloagpark S.A. y el crédito a largo plazo firmado en un inicio entre Yanbal Ecuador S.A. y Aloagpark S.A.

La Compañía ha generado gasto por interés relacionados al préstamo mantenido con Propiedades e inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2016 este valor asciende a US$176,770 (2015: US$217,424).

	Corto plazo	Largo plazo
Saldo al 1 de enero del 2015	480,178	2,189,186
Pagos de préstamo	(360,382)	-
Porción corriente	476,383	(476,383)
Pago interes	(224,538)	-
Gasto interes	217,424	-
Retenciones	(4,494)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	584,571	1,712,803
Pagos de préstamo	(510,389)	-
Porción corriente	520,830	(520,830)
Pago interes	(193,250)	-
Gasto interes	176,770	-
Retenciones	(3,535)	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	574,997	1,191,973

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

(a) Remuneraciones al personal clave de la gerencia -

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

13 IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2011 al 2016 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta -

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

	2016	2015
Impuesto a la renta corriente:	105,069	149,072
Impuesto a la renta diferido:	(272)	-
	104,797	149,072

(1) Corresponde al impuesto a la renta causado en el año sobre las utilidades de la Compañía en el año 2016 y 2015.

(c) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2016	2015
Utilidad antes del Impuesto a la renta y participación trabajadores	441,894	790,533
Menos - Participación a trabajadores	-	(118,581)
	441,894	671,952
Más: Gastos no deducibles	35,693	5,647
Base tributaria	477,587	677,599
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	105,069	149,072
Menos: Anticipo de Impuesto a la renta	-	-
Menos: Retenciones en la fuente del año	(89,168)	(85,788)
Menos: Créditos tributarios años anteriores	(20,227)	(83,511)
Impuesto a la renta por recuperar	(4,326)	(20,227)

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

	2016	2015
Utilidad antes del Impuesto a la renta	441,894	671,952
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	97,217	147,829
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	7,852	5,647
Impuesto a la renta	105,069	149,072
Tasa efectiva	24%	22%

(d) Otros asuntos Reformas Tributarias

El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 744. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

Modificaciones al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se considerará exento un monto anual de US$5,000 cuando el hecho generador del ISD se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

El 20 de mayo del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016", la cual fue publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 759.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a partir del 1 de junio del 2016 y por un año.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US$1,000,000 dentro y fuera del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a US$1,000,000 dentro del país se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Se gravará el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia
- Se gravará el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital las Sociedades

residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- El 25 de mayo del 2016 mediante decreto Presidencial se dispuso la exoneración del pago del anticipo mínimo del Impuesto a la Renta del periodo 2016, a todos los sectores económicos de los cantones afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, de las provincias de Manabí y Esmeraldas.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considerar que no espera impactos relevantes para el siguiente año

(e) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$ 15,000,000 (Anexo e informe o US$3,000,000 solo presentar Anexo) . Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

14 CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de US$1 cada una.

15 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de capital – incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF"

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

16 INGRESOS POR SERVICIOS

En la actualidad Aloagpark S.A. de dedica al arriendo de terrenos y bodegas de su propiedad, mediante la fecha de contratos de concesión con plazos de hasta cinco años los ingresos por dichas concesiones constituyen la totalidad de sus ingresos operacionales a la fecha:

	2016	2015
Arriendos	1,114,367	1,081,367

17 GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2016	2015
Sueldos y beneficios sociales	-	135,680
Seguridad y vigilancia	73,747	76,597
Honorarios y asesorías	264,223	143,840
Impuestos y contribuciones	69,120	46,898
Mantenimientos y reparaciones	34,190	44,380
Seguros	13,332	21,446
Otros gastos	81,573	34,866
	536,185	503,707

18 OTROS INGRESOS

	2016	2015
Alícuotas	130,075	131,378
Mantenimiento	948	-
Otros	710	-
Reversión de aportes futuras capitalización (1)	-	277,894
	131,733	409,272

(1) Corresponde a la reversión de aportes para futura capitalización, realizada mediante acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas con fecha 19 de agosto del 2015 contra resultado del periodo.

19 INGRESOS FINANCIEROS

Corresponde al interés ganado en la póliza de fiel cumplimiento suscrita con Seguros Equinoccial.

	2016	2015
Rendimientos Financieros	13,179	-

20 CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de alquiler vigentes:

Contratante	Ubicación	Cuota mensual	Vencimiento	Observaciones
Yanbal Ecuador S.A.	Centro de distribución Bodegas	79,706	31/12/2016	Ninguna

Corporación Ecuatoriana de Alimentos	Centro de distribución Bodegas	6,483	31/12/2016	Ninguna
Productos Familia Sancela S.A.	Centro de distribución Bodegas	16,940	31/12/2016	Ninguna

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

21 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *