

**INFORME DEL AUDITOR**

**EXTERNO**

**DE ENERO A DICIEMBRE DE 2015**

***EMPRESA: INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.***

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

*A los señores Accionistas de  
**INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.**  
Quito, Ecuador*

### **Dictamen sobre los Estados Financieros Consolidados**

*Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera consolidada al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2015, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.*

### **Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros**

*La Administración de **INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.*

### **Responsabilidad del Auditor**

- 1. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa*
- 2. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos*

*relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.*

3. *Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.*

### **Opinión**

*En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2015; los resultados integrales, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*

*Quito, 15 de febrero de 2016*

### **Atentamente**

**Econ. Silvia López Merino**  
**RNA 111**  
**Avenida República N° 500 y Diego de Almagro**  
**Segundo Piso – Oficina N° 207**  
**Teléfonos: 2506.321, 2558.258**  
**Mail: [slopez@silomersa.com.ec](mailto:slopez@silomersa.com.ec)**

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO**

*INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015*

CUENTAS	NOTAS	SALDOS NIIFS	
		31/12/2014	31/12/2015
<i>ACTIVO CORRIENTE</i>			
<i>Efectivo y Equivalentes Efectivo</i>	4	17,160.87	4,845.04
<i>Cuentas y Dctos. por Cobrar</i>		4,064.30	0.00
<i>Inventarios</i>	5	1,428,067.17	1,428,067.17
<i>Pagos Anticipados</i>		13,306.36	0.00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>1,462,598.70</b>	<b>1,432,912.21</b>
<i>ACTIVO NO CORRIENTE</i>			
<i>Propiedad Planta y Equipo</i>		26,400.00	19,800.00
<i>Inversiones</i>	6	640,991.87	640,991.87
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>667,391.87</b>	<b>660,791.87</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>2,129,990.57</b>	<b>2,093,704.08</b>
<i>PASIVOS</i>			
<i>PASIVO CORRIENTE</i>			
<i>Cuentas por Pagar</i>	7	396,093.75	388,185.51
<i>Impuestos por Pagar</i>		13,385.25	265.03
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>409,479.00</b>	<b>388,450.54</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>409,479.00</b>	<b>388,450.54</b>
<i>PATRIMONIO</i>			
	8		
<i>Capital Pagado</i>		400.00	400.00
<i>Reserva Legal</i>		210.78	210.78
<i>Reserva Facultativa</i>		137,729.55	137,729.55
<i>Resultados Años Anteriores</i>		-26,791.88	-1,063.67
<i>Resultado NIIFS 1ra. Vez</i>		1,583,234.91	1,583,234.91
<i>Resultados Integral Ejercicio</i>		25,728.21	-15,258.03
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,720,511.57</b>	<b>1,705,253.54</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2,129,990.57</b>	<b>2,093,704.08</b>

**Notas a los Estados Financieros son parte Intégrante de este informe.**

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO**

*INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.  
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015*

<i>CUENTAS</i>	<i>NOTAS</i>	<i>SALDOS NIIFS</i>	
		<i>31/12/2014</i>	<i>31/12/2015</i>
<i>INGRESOS DE ACTIVIDADES OPERACIÓN</i>			
<i>Arriendos Ganados</i>		<i>22,800.00</i>	<i>22,800.00</i>
<i>TOTAL ACTIVIDADES OPERACIÓN</i>	<i>9</i>	<i>22,800.00</i>	<i>22,800.00</i>
<i>GASTOS</i>			
<i>Gastos de Administración</i>		<i>-124,042.94</i>	<i>-68,126.00</i>
<i>TOTAL GASTOS</i>	<i>10</i>	<i>-124,042.94</i>	<i>-68,126.00</i>
<i>RESULTADO OPERACIONAL</i>		<i>-101,242.94</i>	<i>-45,326.00</i>
<i>DIVIDENDOS GANADOS</i>		<i>140,277.51</i>	<i>42,526.81</i>
<i>RESULTADO INGREGRAL EJERCICIO</i>		<i>39,034.57</i>	<i>-2,799.19</i>
<i>IMPUESTO RENTA EMPRESA</i>		<i>-13,306.36</i>	<i>-12,458.84</i>
<i>RESULTADO INTEGRAL NETO EJERCICIO</i>		<i>25,728.21</i>	<i>-15,258.03</i>

***Notas a los Estados Financieros son parte Intégrante de este informe.***

***GERENTE GENERAL***

***CONTADOR GENERAL***

**INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.**  
**FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<i>Flujos de efectivo de actividades de operación:</i>	
<i>Efectivo recibido de clientes</i>	69,391.11
<i>Efectivo pagado a proveedores y empleados</i>	-81,706.94
<i>Efectivo neto provisto por actividades de operación</i>	<u>-12,315.83</u>
<i>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</i>	
<i>Adiciones a propiedad, planta y equipo, neto</i>	0
<i>Disminución en inversiones en acciones</i>	0
<i>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</i>	<u>0</u>
<i>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</i>	
<i>Aumento en obligaciones con instituciones financieras</i>	0
<i>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</i>	<u>0</u>
 <i>(Disminución) aumento neto en efectivo e inversi tempor</i>	 -12315.83
<i>Efectivo en caja bancos e inversiones temporales:</i>	
<i>Saldo al inicio del período</i>	17,160.87
 <i>Saldo al final del período</i>	 <u>4,845.04</u>
<i>Diferencia</i>	<u>0</u>

*Notas a los estados financieros son parte integrante de este informe*

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR**

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

*INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA.*  
*ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO*  
*AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015*

<i>DENOMINACION DE LA CUENTA</i>	<i>Capital Pagado</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Reserva Facultativa</i>	<i>Reservas por conversión a Niifs</i>	<i>Utilidades Retenidas o Pérdidas</i>	<i>Resultado del Ejercicio</i>
<i>Saldo Inicial 01/01/2015</i>	<i>400.00</i>	<i>210.78</i>	<i>137,729.55</i>	<i>1,583,234.91</i>	<i>-77,922.87</i>	<i>76,859.20</i>
<i>Trans. Utilidades Acumu.</i>					<i>76,859.20</i>	<i>-76,859.20</i>
<i>Resultado Integral</i>						<i>-15,258.03</i>
<b><i>TOTALES 31/12/2015</i></b>	<b><i>400.00</i></b>	<b><i>210.78</i></b>	<b><i>137,729.55</i></b>	<b><i>1,583,234.91</i></b>	<b><i>-1,063.67</i></b>	<b><i>-15,258.03</i></b>

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 de diciembre del 2015  
(EXPRESADOS EN DOLARES)**

**NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LAS COMPAÑIAS**

*La Empresa INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA., fue constituida en el Cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 31 de octubre de 1981.*

**UBICACIÓN:**

*Las oficinas de Administración central se encuentran localizadas en la calle Av. Orellana E9-38 y Av. 6 de Diciembre, de la Ciudad de Quito.*

**OBJETO SOCIAL:**

*La Compañía tiene por objeto la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles*

**PLAZO DE DURACION:***50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil.*

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA:** *Av. Orellana E9-38 y Av. 6 de diciembre*

**DOMICILIO FISCAL:** *Av. Orellana E9-38 y Av. 6 de Diciembre*

**Nota. 2.- Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

*Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.*

**2.1 Base de medición**

*Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.*

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

*De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa para las cuentas del Balance de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados Integrales es el dólar americano.*

**2.3. Uso de estimaciones y juicios**

*La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.*

*Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas 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 circunstancias.*

*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 estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.*

## **2.4 Periodo económico**

*El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.*

### **Nota. 3.- Resumen de las principales políticas contables**

*Las políticas contables, son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los Estados Financieros. En el presente año estos Estados Financieros se preparan bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptados obligatoriamente a partir del año 2012.*

#### **a. Preparación de los Estados Financieros**

*Los Estados Financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y están basados en el valor razonable, Empresa en marcha y el Devengo.*

*Todas las cifras presentadas en las notas están presentadas en dólares estadounidenses a menos que se indique lo contrario. La preparación de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra estimaciones contables, informes gerenciales, datos y reportes de profesionales vinculados con la empresa.*

*De acuerdo a lo resuelto por la Superintendencia de Compañías, para ser calificada una empresa PYME requiere cumplir con los siguientes requisitos:*

- Activos totales menores a U\$ 4'000.000*
- Ventas brutas anuales menores a U\$ 5'000.000*
- Tener menos de 200 empleados en promedio al año*

#### **b. Negocio en Marcha**

*Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario.*

*OPERACIONES PROCOR CIA. LTDA., es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento administrativo y financiero y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.*

**c. Devengo**

*Las transacciones y hechos se reconoce cuando ocurre (y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente de efectivo) y se registran en libros en los ejercicios con los cuales se relaciona.*

**d. Consistencia de presentación**

*La presentación y clasificación de las partidas en los Estados Financieros se mantienen de un período al siguiente.*

**e. Período de tiempo**

*La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos económicos de tiempo de un ejercicio y otros serán iguales, es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de producción y para una adecuada toma de decisiones.*

**f. Reconocimiento de ingresos**

*El ingreso es reconocido usualmente cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro, siendo esta la base de medición del principio de realización.*

**g. Cuentas por Cobrar clientes**

*En este segmento existen Cuentas por Cobrar producto del giro normal del negocio, se tratan de Cuentas de corto plazo y que su recuperación es efectiva.*

**h. Equivalentes de Efectivo**

*Dentro de este segmento se incluye activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras que se pueden transformar rápidamente en efectivo en el corto plazo.*

**i. Inventarios**

*Los inventarios se encuentran presentados al costo de adquisición o valor neto de realización, el menor.*

**j. Acciones y Participaciones**

*Se aplica de acuerdo a la Sección 14 NIIF para Pymes la política contable del modelo del costo del párrafo 14.5.*

k. *Propiedad Planta y Equipo*

*Los activos fijos son reconocidos como tales, de conformidad con los parámetros establecidos en la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES sección 17 y se encuentran valorados siguiendo el modelo del costo o modelo de revalorización.*

*Terreno.- El terreno no es objeto de depreciación, por lo que se encuentra registrado a su costo revaluado comercial.*

*Edificio.- Los edificios e inmuebles han sido medidos al valor razonable proveniente del avalúo pericial comercial.*

### **3.11 Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera**

*Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras; y designación e informe de peritos.*

*Siendo el tratamiento el siguiente:*

***Artículo primero.- destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-***

*Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.*

***Artículo segundo.- saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-***

*Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados*

*Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.*

**Artículo tercero.- ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".-**

*Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.*

**Artículo cuarto.- saldos acreedores de las subcuentas "superávit por valuación".-**

*Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.*

**Artículo quinto.- utilidades de las compañías holding y controladoras.-**

*Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.*

**Artículo sexto.- designación de peritos.-**

*Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.*

**Artículo séptimo.- informes de peritos.-**

*Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.*

**Artículo octavo.-**

*Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.*

**Artículo noveno.-**

*Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.*

**LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 4. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES**

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
CAJA-BANCOS		
CAJA GENERAL	229.80	200.00
BANCOS	16,931.07	4,645.04
CAJA-BANCOS	<u>17,160.87</u>	<u>4,845.04</u>

Corresponde a dineros de libre disposición que se encuentran tanto en caja como en bancos.

**NOTA 5. INVENTARIOS**

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
ACTIVO REALIZABLE		
CASA OMILANDA	127,729.36	127,729.36
CASA LULULANDIA	249,619.98	249,619.98
DPTO. BAHIA	96,320.98	96,320.98
TERENO LULULANDIA	484,721.21	484,721.21
TERENO OMILANDIA	419,607.00	419,607.00
DPTO.SENIOR SUITE	50,068.64	50,068.64
ACTIVO REALIZABLE	<u>1,428,067.17</u>	<u>1,428,067.17</u>

Este rubro representa USD 1.428.067.17 y corresponde a bienes inmuebles que posee la Compañía, su valor corresponde al avalúo imponible del impuesto predial.

**NOTA 6.- INVERSIONES EN PARTICIPACIONES**

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
INVERSIONES EN ACCIONES		
CORPESA	329,787.00	329,787.00
CRIDESA	260,569.67	260,569.67
HOTEL COLON	50,635.20	50,635.20
INVERSIONES EN ACCIONES	<u>640,991.87</u>	<u>640,991.87</u>

## INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

De acuerdo a las confirmaciones del valor patrimonial que se tiene en inversiones en acciones.

EMPRESA	PATRIMONIO	PARTICIPACION	TOTAL INVERSION	BALANCE	DIFERENCIA
HOTEL COLON INTERNA. S.A.	38,314,432.00	0.37561%	143,912.84	50,635.20	93,277.64
CORPESA	5,576,594.66	13.26%	739,456.45	329,787.00	409,669.45
CRIDESA	53,105,318.00	0.287890%	152,885.15	260,569.67	-107,684.52
			<u>1,036,254.44</u>	<u>640,991.87</u>	<u>395,262.57</u>

### NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
CUENTAS POR PAGAR VARIAS		
REDLIONS WORLDWIDE CORP.	-396,093.75	-385,311.26
OTROS		-2,874.25
CUENTAS POR PAGAR VARIAS	<u>-396,093.75</u>	<u>-388,185.51</u>

Préstamos realizados por Redlions Worldwide Corp. Desde años anteriores (aproximadamente 1980), la empresa solicitó que sean invertidos en acciones en las empresas ecuatorianas que se muestra en el Balance de la Compañía, según confirmación de Redlions Worldwide por mutuo acuerdo y conveniencia no se ha establecido plazos de pago más intereses.

### NOTA 8.- PATRIMONIO

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
CAPITAL PAGADO	400.00	400.00
RESERVA LEGAL	210.78	210.78
RESERVA FACULTATIVA	137,729.55	137,729.55
RESULTADO ACUMULADOS	-26,791.88	-1,063.67
RESULTADO NIIFS PRIMERA V	1,583,234.91	1,583,234.91
RESULTADO DEL EJERCICIO	25,728.21	-15,258.03
PATRIMONIO	<u>1,720,511.57</u>	<u>1,705,253.54</u>

El Patrimonio de la Compañía, constituye el Capital Social pagado, Reserva Legal; Resultados Acumulados de las cuentas por aplicación de las NIIFS y la pérdida del presente ejercicio económico por el monto de USD 15.258.03

### NOTA 9.- INGRESOS OPERACIONALES - VENTAS

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO**

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
INGRESOS TRIBUTABLES		
ARRIENDOS GANADOS	22,800.00	22,800.00
INGRESOS TRIBUTABLES	<u>22,800.00</u>	<u>22,800.00</u>

**NOTA 10.- GASTOS**

CUENTAS	SALDOS NIIFS	
	31/12/2014	31/12/2015
GASTOS GENERALES		
CUOTAS Y CONTRIBUCIONES	4,337.72	1,768.13
IMPUESTOS FISCALES Y MUNI	17,421.36	11,193.82
MATRICULA DE VEHICULOS	880.79	2,167.45
SEGURO DE VEHICULOS	2,390.57	1,878.49
CUOTAS COMUNALES BAHIA	2,358.72	3,124.72
DEPRECIACION VEHICULOS	6,600.00	6,600.00
MANTENIMIENTO VEHICULOS	7,964.84	6,174.39
GASTOS DE COMPUTACION	1,075.20	1,526.30
HONORARIOS PROFESIONALES	14,918.87	14,836.12
MANTENIMIENTO QUINTA	5,921.62	6,584.08
MANTENIMIENTO DPTO. BAHIA	5,716.38	3,926.63
EDIFICIO SENIOR SUITE	4,748.73	5,274.67
PERDIDA VENTA DPTO.2A	42,348.48	0.00
OTROS	7,359.66	3,071.20
GASTOS GENERALES	<u>124,042.94</u>	<u>68,126.00</u>

**NOTA 11.- RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas contingentes o aumento de capital.

**NOTA 12.- PERDIDA DEL EJERCICIO**

La pérdida líquida de ejercicio, fue de USD 15.258.03 después de impuesto a la Renta.

**NOTA 13.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

**NOTA 14.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR**

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos.

Según el criterio del Contador, no se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

**NOTA 15.- ADMINISTRACION DE RIESGOS**

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). "Instrumentos Financieros Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2010. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

**Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- a.- Año 2015 3.38 %
- b.- Año 2014 3.67%
- c.- Año 2013 2.70%
- d.- Año 2012 4.16%

### **Riesgo de Liquidez o Financiamiento.**

El riesgo de liquidez de la Compañía es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

### **Nota 16. CONTINGENCIAS**

#### **Revisión de Autoridades Tributarias y de Control**

##### De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2015.

##### De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas a INVERSIONES PROCOR CIA. LTDA., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de Diciembre de 2015.

### **Nota 17.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES**

#### **Código Orgánico de la Producción**

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de

- intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.*
- *La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.*
  - *Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.*
  - *Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.*

### **Nota 18. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

*Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:*

*“Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas”.*

*“Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia”.*

*El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:*

*“La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebraren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control deberán presentar a la **Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América”.***

*La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento”.*

*Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice “Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia.”*

**Nota 19. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

*Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros 7 de marzo del 2016, no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañías, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.*