PROMOART S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES


| | |
|---|---|
| INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES | 1 |
| ESTADOS FINANCIEROS | |
| Estado de situación financiera | 3 |
| Estado de resultado integral | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros | 7 |

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de**
**PROMOART S.A.**

### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOART S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROMOART S.A.** al 31 de diciembre de 2015, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**
**SC- RNAE 236**

**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**
**REG. 22223**

**18 de enero de 2016**
**Guayaquil – Ecuador**

PROMOART S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE
*(Expresado en dólares de E.U.A.)*

| | Notas | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|---|
| ACTIVO | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo | | 26.483 | 202.336 |
| Cuentas por cobrar | 4 | 12.985 | 90.767 |
| Activo por impuesto corriente | 7 | 238.190 | 217.301 |
| Pagos anticipados | | 1.760 | 1.754 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | | 279.418 | 512.158 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Propiedad de inversión | 5 y 6 | 2.232.493 | 2.089.778 |
| Activo por impuesto diferido | 7 | 391 | 783 |
| TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE | | 2.232.884 | 2.090.561 |
| TOTAL ACTIVO | | 2.512.302 | 2.602.719 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | | |
| PASIVO CORRIENTE | | | |
| Cuentas por pagar | | 1 | - |
| Obligaciones con instituciones financieras | 6 y 5 | 180.173 | 166.363 |
| Pasivo por impuesto corriente | 7 | 168 | 170 |
| Concesión comercial | 8 | 81.693 | 81.693 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | 262.034 | 248.226 |
| PASIVO NO CORRIENTE | | | |
| Cuentas por pagar | 12 | 60.000 | - |
| *Obligaciones con instituciones financieras* | *6 y 5* | 514.747 | 690.798 |
| Concesión comercial | 8 | 1.318.819 | 1.400.512 |
| TOTAL PASIVO NO CORRIENTE | | 1.893.567 | 2.091.310 |
| TOTAL PASIVO | | 2.155.601 | 2.339.537 |
| PATRIMONIO | | | |
| Capital suscrito | 9 | 800 | 800 |
| Reserva legal | 10 | 400 | 400 |
| Reserva facultativa | 10 | 135.573 | - |
| Resultados acumulados | | 219.928 | 261.982 |
| TOTAL PATRIMONIO | | 356.702 | 263.182 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | 2.512.302 | 2.602.719 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente

María Auxiliadora Pluas Aveiga
Contadora

PROMOART S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

| | Notas | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|---|
| INGRESOS | 11 | 506.255 | 582.566 |
| GASTOS | | | |
| Servicios de terceros | | 130.484 | 126.143 |
| Servicios básicos | | 20.527 | 24.821 |
| Mantenimiento | | 29.128 | 21.886 |
| Impuestos, contribuciones y otros | | 10.667 | 9.424 |
| Comisiones, publicidad y eventos | | 43.568 | 64.855 |
| Intereses | | 69.836 | 82.140 |
| Depreciación | 5 | 75.649 | 73.805 |
| Otros gastos | | 5.956 | 5.178 |
| | | 385.814 | 408.253 |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | 120.441 | 174.313 |
| Impuesto a la renta | 7 | 26.922 | 38.740 |
| UTILIDAD INTEGRAL | | 93.519 | 135.573 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Larrea Cárdenas
Presidente

María Auxiliadora Pluas Aveiga
Contadora

PROMOART S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)

| | Notas | Capital suscrito | Aportes para futura capitalización | Reservas legal | Reservas facultativa | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldos al 1 de enero de 2014 | | 800 | 56.204 | 400 | - | 126.409 | 183.813 |
| Retiro de accionistas | | - | (56.204) | - | - | - | (56.204) |
| Utilidad integral | | - | - | - | - | 135.573 | 135.573 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014 | | 800 | - | 400 | - | 261.982 | 263.182 |
| Transferencia | | - | - | - | 135.573 | (135.573) | - |
| Utilidad integral | | - | - | - | - | 93.519 | 93.519 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | | 800 | - | 400 | 135.573 | 219.929 | 356.702 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente

María Auxiliadora Plúas Aveiga
Contadora

PROMOART S.A.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
## (Expresado en dólares de E.U.A.)

| | Notas | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|---|
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | | |
| Cobros provenientes de clientes | | 422.344 | 1.172.963 |
| Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios | | (188.266) | (229.357) |
| Pago de intereses | | (69.836) | (82.140) |
| Impuesto a la renta | 7 | (19.490) | (76.714) |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | 144.752 | 784.752 |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | | |
| Adiciones de propiedad de inversión | 5 | (218.364) | (356.608) |
| FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN: | | | |
| Concesión comercial | 8 | - | 49.550 |
| Pago de obligaciones financieras | 6 | (162.241) | (149.353) |
| Préstamos de accionistas | | 60.000 | (80.000) |
| Retiro de aporte de accionistas | | - | (56.204) |
| EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | (102.241) | (236.007) |
| (DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO | | (175.852) | 192.137 |
| EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO | | 202.336 | 10.199 |
| EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | | 26.483 | 202.336 |
| CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | | |
| Utilidad integral | | 93.519 | 135.573 |
| Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo | | | |
| Depreciación | 5 | 75.649 | 73.805 |
| Impuesto a la renta | 7 | 26.922 | 38.740 |
| | | 196.090 | 248.119 |
| CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS | | | |
| Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar | | 77.782 | (6.543) |
| (Aumento) en activo por impuesto corriente | | (20.889) | (14.182) |
| (Aumento) disminución en gastos anticipados | | (6) | 1 |
| Aumento (disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar | | 1 | (1.227) |
| (Disminución) aumento en concesión comercial | | (81.693) | 596.941 |
| (Disminución) en pasivo por impuesto corriente | | (26.532) | (38.357) |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | 144.752 | 784.752 |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente

María Auxiliadora Pijúas Aveiga
Contadora

## 1 – INFORMACIÓN GENERAL

PROMOART S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 22 de marzo de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 6 de abril de ese año en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía desarrollo el proyecto denominado "Plaza Comercial La Piazza La Joya" ubicado en la Urbanización La Joya a la altura del km 14,5 de la vía La Puntilla - Pascuales, lado norte, cantón Daule, provincia del Guayas.

El Centro Comercial fue inaugurado en enero de 2012, la compañía realiza la promoción y comercialización de concesiones de los locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración seguridad mantenimiento y conservación de la Plaza Comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 12 de enero de 2016.

## 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

### 2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2015. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

### 2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

### 2.3 Activos y pasivos financieros

#### 2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.3.2 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 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 significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; 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 mide los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior:

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

### 2.3.3 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

### 2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja 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 se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### 2.4 Propiedad de inversión

Representan bienes mantenidos por la compañía para obtener rentas.

Son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad.

La depreciación, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de 20 años y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

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

Las ganancias o pérdidas por la venta se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción con el valor en libros de los activos.

**2.5 Impuesto**

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

**2.5.1. Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

**2.5.2. Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

**2.6 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por concesión se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos.

**2.7 Gastos**

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el periodo más cercano en que se conocen.

**2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:**
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**
NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**
NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

**Deterioro de activo**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

**Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

## 4 - CUENTAS POR COBRAR

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Clientes (1) | 12.985 | 10.767 |
| Parte relacionada | | |
| Constructora Conalba S.A. | - | 80.000 |
| | 12.985 | 90.767 |

(1) Corresponden a saldos por cobrar por la concesión mensual y alícuotas por mantenimiento del Centro Comercial,

## 5 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

| | 12-31-2014 | Adiciones | Transferencia | 12-31-2015 |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | 761.020 | 3.584 | - | 764.604 |
| Edificaciones | 1.474.406 | - | 216.572 | 1.690.978 |
| Construcciones en curso (2) | 1.792 | 214.781 | (216.572) | - |
| | 2.237.219 | 218.365 | - | 2.455.582 |
| Depreciación acumulada | (147.441) | (75.649) | - | (223.089) |
| | 2.089.778 | 142.716 | - | 2.232.493 |

| | 1-1-2014 | Adiciones | 12-31-2014 |
|---|---|---|---|
| Terreno | 406.204 | 354.816 | 761.020 |
| Edificaciones | 1.474.406 | - | 1.474.406 |
| Construcciones en curso | - | 1.792 | 1.792 |
| | 1.880.610 | 356.608 | 2.237.219 |
| Depreciación acumulada | (73.635) | (73.805) | (147.441) |
| | 1.806.975 | 282.803 | 2.089.778 |

(2) Construcción del local comercial concesionado al Banco de Guayaquil - Agencia La Joya.

## 6 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Banco Rumiñahui | | |
| Préstamo de amortización gradual con vencimientos trimestrales hasta junio de 2019 e interés de 8,95% | 690.798 | 851.866 |
| Intereses por pagar | 4.122 | 5.295 |
| | 694.920 | 857.161 |
| Menos vencimientos corrientes | (180.173) | (166.363) |
| | 514.747 | 690.798 |

## 6 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (continuación)

Los vencimientos de esta obligación son:

| Años | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| 2.016 | 192.344 | 177.652 |
| 2.017 | 210.146 | 192.169 |
| En adelante | 112.257 | 320.977 |
| | 514.747 | 690.798 |

La obligación está garantizada con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble identificado como lote C-1 y C-2 de propiedad de la Compañía, sobre el que se levanta la Plaza Comercial La Piazza, La Joya.

## 7 - IMPUESTOS

| Activo por Impuesto Corriente | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Impuesto al valor agregado | 141.541 | 113.611 |
| Impuesto a la renta | 96.650 | 103.690 |
| | 238.190 | 217.301 |

| Pasivo por Impuesto Corriente | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Retenciones en la fuente: | | |
| Impuesto a la renta | 168 | 170 |

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Gasto por impuesto corriente | 26.530 | 38.349 |
| Gasto fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias | 391 | 391 |
| Gasto por impuesto a la renta | 26.922 | 38.740 |

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Saldo al inicio del año | (103.690) | (65.325) |
| Retención de terceros | (19.490) | (76.714) |
| Impuesto causado | 26.530 | 38.349 |
| Saldo al final del año | (96.650) | (103.690) |

## 8 - CONCESIÓN COMERCIAL

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Corporación Favorita C.A. | | |
| Canon de arriendo mensual de $2.678,57 con vencimiento en noviembre de 2039 | 768.750 | 800.893 |
| Banco Guayaquil | | |
| Canon de arriendo mensual de $4.129,17 con vencimiento en septiembre de 2028 | 631.762 | 681.312 |
| | 1.400.512 | 1.482.205 |
| Menos vencimientos corrientes | (81.693) | (81.693) |
| | 1.318.819 | 1.400.512 |

Los vencimientos de esta obligación son:

| Años | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| 2.016 | - | 81.693 |
| 2.017 | 81.693 | 81.693 |
| 2.018 | 81.693 | 81.693 |
| En adelante | 1.155.433 | 1.155.433 |
| | 1.318.819 | 1.400.512 |

La compañía suscribió contratos de concesión comercial prepagados mediante los cuales otorga a favor de la concesionarias la explotación del uso comercial de locales destinados a la comercialización de los bienes y/o servicios relacionados con sus actividades.

## 9 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de Diciembre de 2015 está representado por 800 acciones ordinarias de $1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

| Accionistas | No de acciones 2.015 | No de acciones 2.014 | % |
|---|---|---|---|
| Dismedsa Cia. Ltda. | 640 | 640 | 80,00 |
| Salelgi S. A. | 160 | 160 | 20,00 |
| | 800 | 800 | 100,00 |

## 10 - RESERVAS

### Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### Reserva facultativa

Constituyen transferencias de utilidades retenidas.

## 11 - INGRESOS

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Concesiones de locales | 326.331 | 280.468 |
| Alicuotas administrativas | 172.277 | 144.961 |
| Otros ingresos | 7.647 | 157.137 |
| | 506.255 | 582.566 |

## 12 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

| | Cuentas por pagar | |
|---|---|---|
| | 2.015 | 2.014 |
| Dismedsa Cia.Ltda. | 48.000 | - |
| Salelgi S.A. | 12.000 | - |
| | 60.000 | - |

Las principales transacciones durante el año fueron:

| | 2.015 | 2.014 |
|---|---|---|
| Ingresos por concesión de local y alícuotas administrativas | 112.223 | 107.082 |
| Ingresos por auspicios publicitarios | - | 150.000 |
| Gastos de administración de la Plaza Comercial | 90.651 | 125.944 |
| Compra de terreno | 3.584 | 354.816 |
| Construcción de edificaciones | 214.780 | - |
| Préstamos de accionistas | 60.000 | - |

## 13 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado.

Ing. Julio Larriva Cárdenas
Presidente

María Auxiliadora Plúas Avelga
Contadora