PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

TASSOTELI S.A.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
e Informe de los Auditores Independientes

TASSOTELI 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
TASSOTELI S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **TASSOTELI 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 auditoria 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 **TASSOTELI 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

17 de marzo de 2016
Guayaquil – Ecuador

TASSOTELI 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		862.192	137.221
Cuentas por cobrar	4	1.149.835	124.141
Inventarios	5	6.080.071	5.139.794
Activo por impuesto corriente	8	6.555	64.228
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.098.654	5.465.384
ACTIVO NO CORRIENTE			
Documentos por cobrar		56.458	-
Activo por impuesto diferido	8	112.499	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		168.957	-
TOTAL ACTIVO		8.267.611	5.465.384
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	6 y 5	845.536	836.697
Cuentas por pagar	7	1.763.104	676.276
Pasivo por impuesto corriente	8	18.340	35.929
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.626.980	1.548.902
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	6 y 5	2.285.714	312.470
Cuentas por pagar	7	1.550.000	2.775.170
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3.835.714	3.087.640
TOTAL PASIVO		6.462.694	4.636.542
PATRIMONIO			
Capital suscrito	9	800	800
Aporte para futura capitalización		2.092.497	778.497
Resultados acumulados		(288.379)	49.546
TOTAL PATRIMONIO		1.804.918	828.843
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.267.611	5.465.384

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

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

	Notas	2.015	2.014
INGRESOS			
Ganancia en venta de propiedades		-	619.686
GASTOS			
Honorarios		420.115	487.380
Impuestos y tasas		29.748	68.389
Suministros y materiales		64	108
Gastos generales		63	120
Otros		434	153
		450.424	556.151
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(450.424)	63.535
Impuesto a la renta	8	(112.499)	13.989
(PÉRDIDA) UTILIDAD INTEGRAL		(337.925)	49.546

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI 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	Aporte futura capitalización	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2014		800	50.000	(14.581)	36.219
Absorción de pérdidas		-	(14.581)	14.581	-
Aportes en efectivo de accionistas	10	-	743.078	-	743.078
Utilidad integral		-	-	49.546	49.546
Saldos al 31 de diciembre de 2014		800	778.497	49.546	828.843
Aportes en efectivo de accionistas	10	-	1.314.000	-	1.314.000
Pérdida integral		-	-	(337.925)	(337.925)
Saldos al 31 de diciembre de 2015		800	2.092.497	(288.379)	1.804.918

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

TASSOTELI S.A.

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

	2.015	2.014
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
(Pérdida) utilidad integral	(337.925)	49.546
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Impuesto a la renta	(112.499)	13.989
	(450.424)	63.535
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(1.025.694)	(45.516)
Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente	57.673	(43.715)
Aumento en cuentas por pagar	1.011.828	277.354
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(17.589)	20.847
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(424.206)	272.504
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades	(940.278)	(851.221)
Venta de propiedades	-	225.314
Préstamo a parte relacionada	(56.458)	-
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(996.736)	(625.907)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos de accionistas	(1.000.170)	(10.020)
Préstamos con instituciones financieras	2.500.000	-
Aporte de accionistas	1.314.000	743.078
Préstamo de parte relacionada	(150.000)	100.000
Pago de préstamos con instituciones financieras	(517.917)	(359.159)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.145.913	473.900
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	724.970	120.497
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	137.221	16.725
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	862.192	137.221

Ver notas a los estados financieros

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

1 – INFORMACIÓN GENERAL

TASSOTELI S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 4 de abril de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 14 de abril de ese mismo año en el Registro Mercantil, en junio de 2011 cambió su domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

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 11 de marzo 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 30 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 emita 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 estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación 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.

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 con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

Activos y pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.3.3 Deterioro de valor 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 Compañia 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 Inventarios.

Los costos de las edificaciones se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción.

2.5 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, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

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.

2.6 Gastos

Se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

2.7 Cambios en politicas 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 Compañia 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 CRITERIOS 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.

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
Anticipos a contratistas	1.149.835	124.141

Anticipos entregados a Salfermath S.A. para construcción del Centro Empresarial Comercial y Residencial La Vista de San Eduardo.

5 - INVENTARIOS

	2.015	2.014
Construcciones en curso		
Edficaciones La Vista de San Eduardo		
Terrenos	5.084.794	5.084.794
Obras	933.678	-
Proyecto Vessel	61.600	55.000
	6.080.072	5.139.794

6 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	2.015	2.014
Banco Bolivariano		
Préstamos con vencimientos hasta julio de 2016 e interés de 8,89%.	631.250	1.149.167
Préstamos con vencimientos hasta junio de 2018 e interés promedio de 10,16%.	2.500.000	
	3.131.250	1.149.167
Menos vencimientos corrientes	(845.536)	(836.697)
	2.285.714	312.470

7 - CUENTAS POR PAGAR

	Corto plazo		Largo plazo	
	2.015	2.014	2.015	2.014
Proveedores	16.050	14.942	-	-
Fideicomiso Pro - Tassoteli (1)	75.000	-	1.125.000	1.350.000
Parte relacionada (Nota 11)	1.671.966	661 333	425.000	1.425.170
Larrea Ortiz & Cia	58	-	-	-
	1.763.074	676.276	1.550.000	2.775.170

(1) Financiamiento por la compra de terrenos donde se construyen las edificaciones.

8 - IMPUESTOS

	2.015	2.014
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	6.555	6.555
Impuesto al valor agregado	-	57.673
	6.555	64.228
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	-	13.989
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	13.915	14.020
Impuesto al valor agregado	4.425	7.920
	18.340	35.929

En el año 2015 la compañía reconoció $112.499 como activo por impuesto diferido por las pérdidas incurridas en el año a la tasa del 25%, los que espera compensar con las utilidades fiscales de los próximos años.

9 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones	
		No.	%
Geoland S.A.	Ecuatoriana	40	5,00
Inmobiliaria Metintela S.A.	Ecuatoriana	760	95,00
		800	100,00

10 - APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Durante el año la compañía recibió aportes en efectivo por $1.314.000 del accionista Geoland S.A. ($743.078 en 2014).

11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Pagar			
	Corto plazo		Largo plazo	
	2.015	2.014	2.015	2.014
Propex S.A.	274.000	274.000	-	-
Urbaland S.A.	272.796	387.333	-	-
Sietefe S.A. (2)	-	-	425.000	300.000
Oldhan Holding S.A. (3)	1.125.170	-	-	1.125.170
	1.671.966	661.333	425.000	1.425.170

(2) Préstamo recibido con interés del 10% y vencimiento en septiembre de 2018.

(3) Préstamos recibidos para financiar la compra del terreno, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)

Principales transacciones:

	2.015	2.014
Gastos por servicios administrativos	370.956	408.800
Préstamos recibidos	125.000	414.862
Honorarios por asesoria	151.520	-
Préstamo otorgado	-	9.000

12 - 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.

Sra Mirian Fernandez Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora