

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre	INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.
RUC	1790422097001
Domicilio	Av. 12 de Octubre 1486 y Madrid.
Forma legal	Compañía de Responsabilidad Limitada

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública otorgada en la Notaría segunda del Cantón Quito, el 3 de julio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año.

El objeto social de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles (locales comerciales), como también efectuar inversiones y realizar negocios relacionados con la compra-venta de bienes raíces, valores bursátiles y papeles fiduciarios.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, respectivamente, la Compañía dispone de 1 empleado (Representante Legal).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Según Notificación No. SCV-IRQ.DRICA1.SIC.14.1467.30802 enviada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador de fecha 03 de diciembre de 2014, se comunicó a la Compañía algunas observaciones producto del proceso de control dispuesto por esta institución.

Según Notificación No. SCV-IRQ.DRICA1.SIC.15.116.01877 de fecha 27 de enero de 2015, se comunica a la Compañía los resultados del seguimiento realizado el 20 de enero del 2015, a las observaciones resultantes del proceso de control.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera

2.6 Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

2.6.1 Activos financieros no derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros para el cual se adquirieron los activos y se determina al momento del reconocimiento inicial.

- a) **Préstamos y partidas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

- b) **Método de la tasa de interés efectiva** - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda, distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

- c) **Deterioro del valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados

se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del periodo.

- d) **Baja de activos financieros** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiera ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

2.6.2 **Pasivos financieros no derivados**

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) **Otros pasivos financieros** - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.7 **Propiedades de inversión**

- 2.7.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. El reconocimiento inicial fue realizado al costo del avalúo comercial determinado en el impuesto predial del año 2011.

- 2.7.2 **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se registran al costo y se

presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

2.7.3 Método de depreciación y vida útil - La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. La vida útil económica de las propiedades de inversión es de 40 años de acuerdo a la estimación realizada por un perito independiente.

2.7.4 Retiro o venta de propiedades de inversión

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido

automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

2.9 Inversiones en subsidiarias

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

La Compañía clasifica a sus inversiones en la siguiente forma:

2.9.1 Inversiones en subsidiarias - Inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto y se registran al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias.

2.10 Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.11.1 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.11.2 Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Beneficios a empleados

2.13.1 Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- La 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 administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

2.13.2 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.14 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.14.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

2.15.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.14.1.

2.15.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

2.16 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedades de inversión y otros gastos relacionados a las actividades administrativas y de ventas de la Compañía.

2.17 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.18 Nuevas normas e interpretaciones aún no adoptadas

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a períodos anuales que comienzan después del 01 de enero de 2016, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Presentación de estados financieros	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 14	Medición del Valor Razonable	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 41	Agricultura	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y

presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de propiedades de inversión (Nota 7).

3.2 Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFFECTIVO

Un resumen de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja Chica	5	14
Bancos	<u>1,762</u>	<u>1,628</u>
Total	<u>1,767</u>	<u>1,642</u>

5. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas:		
Pyganflor S.A.(1)	965,142	981,523
Predial Los Cedros Cía. Ltda.	-	15,013
Cleaning Corp S.A.	-	9,768
Martimpex S.A.	-	<u>1,516</u>
Subtotal	<u>965,142</u>	<u>1,007,820</u>
Provisión para cuentas incobrables	(500,000)	(500,000)
Deterioro de cartera	-	<u>(3,422)</u>
Subtotal	<u>(500,000)</u>	<u>(503,422)</u>
Total	<u>465,142</u>	<u>504,398</u>

- (1) Corresponde a préstamos realizados a la compañía relacionada para capital de trabajo. Con fecha 30 de diciembre del 2014, Pyganflor S.A. firmó el pagare N° 001-2014-01 con Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. por US\$981,523 a 1,461 días plazo a una tasa de interés del 7,41%.

6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Un resumen de inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
			(en U.S. dólares)	
Martin Investment International LLC (1)	100%	100%	782,065	716,660
Inmobiliaria Predial Los Cedros Cía. Ltda.	0,02%	0,02%	<u>2</u>	<u>2</u>
Total			<u>782,067</u>	<u>716,662</u>

- (1) Con fecha 1 de diciembre de 2014, se celebró un acuerdo de cesión de acciones entre Martin Internacional Investments Corp., una compañía panameña (Cedente) e Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. (Cesionario) mediante el cual el cedente cede el 100% de las acciones en Martin Investment International LLC. por un valor de US\$662,806.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	en U.S. dólares)	
Costo	1,845,237	1,845,237
Depreciación acumulada	<u>(496,180)</u>	<u>(466,723)</u>
Total	<u>1,349,057</u>	<u>1,378,514</u>

Diciembre 31,
2015 2014
 en U.S. dólares)

Clasificación

Terrenos:

Av. 12 de Octubre	531,457	531,457
C.C. El Bosque	166,670	166,670
C.C. Ñaquito	97,048	97,048
C.C. Cumbayá	66,847	66,847
C.C. La Esquina	12,294	12,294
C.C. Atahualpa	7,574	7,574
C.C. El Recreo	7,549	7,549
González Suárez	7,531	7,531
El Condado	<u>6,471</u>	<u>6,471</u>
Subtotal	<u>903,441</u>	<u>903,441</u>

Edificios:

C.C. Ñaquito	318,953	318,953
Av. 12 de Octubre	189,155	189,155
C.C. Cumbayá	126,427	126,427
C.C. La Esquina	100,069	100,069
C.C. El Bosque	82,142	82,142
C.C. El Recreo	43,703	43,703
C.C. Atahualpa	35,286	35,286
González Suárez	30,292	30,292
El Condado	<u>15,769</u>	<u>15,769</u>
Subtotal	<u>941,796</u>	<u>941,796</u>

Total	<u>1,845,237</u>	<u>1,845,237</u>
-------	------------------	------------------

7.1 Activos en Garantía - Al 31 de diciembre de 2015, ciertos bienes han sido pignorados para garantizar los préstamos contraídos por el Grupo, según el siguiente detalle:

<u>Activos en Garantía</u>	<u>Valor</u> (en U.S. dólares)	<u>Pasivos Garantizados</u>
Hipoteca abierta de local del Centro Comercial El Bosque.	369,313	Obligaciones por pagar con Banco General Rumiñahui.
Hipoteca abierta de local del Centro Comercial Atahualpa.	Indeterminada	Obligaciones por pagar con Banco Internacional.

ESPACIO EN BLANCO

8. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Compañía relacionada:		
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	816	9,100
Proveedores locales	<u>5,845</u>	<u>1,836</u>
Subtotal	<u>6,661</u>	<u>10,936</u>
Otras cuentas por pagar:		
Provisiones	1,379	3,963
Sueldos por pagar	-	3,555
Varios	<u>2,210</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>3,589</u>	<u>7,518</u>
Total	<u>10,250</u>	<u>18,454</u>

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto al Valor Agregado - IVA	5,217	8,496
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>18,652</u>	<u>31,163</u>
Subtotal	<u>23,869</u>	<u>39,659</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	13	-
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y Retenciones	<u>-</u>	<u>214</u>
Subtotal	<u>13</u>	<u>214</u>

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	12,262	19,028
<i>Más:</i>		
Gastos no deducibles	<u>47,282</u>	<u>13,422</u>
Utilidad gravable	<u>59,544</u>	<u>32,450</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>13,100</u>	<u>7,139</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal (1)	<u>16,162</u>	<u>16,703</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados (2)	<u>16,162</u>	<u>16,703</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$16,162; sin embargo, el impuesto causado es de US\$9,444, consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$16,162 como impuesto a la renta del año.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2014.

9.3 Aspectos Tributarios

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera - Con fecha 18 de diciembre del 2015 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.
- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante 10 años plazo.
- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como, por inversiones en valores de renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificada por los entes de control correspondientes en el Ecuador, que

otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno y que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El valor acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no superó los importes acumulados mencionados.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación a trabajadores	-	5,300
Obligaciones con el IESS	<u>949</u>	<u>108</u>
Total	<u>949</u>	<u>5,408</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

12.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo

es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

12.3 Riesgo de mercado

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos de mercado, tales como:

Concentración de Clientes

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a sus compañías relacionadas:

- Cleaning Corp S.A.
- Martimpex
- Predial Los Cedros Cía. Ltda.
- Pyganflor S.A.

12.4 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

12.5 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa mantener recursos financieros adecuados y acceso de liquidez adicional. Durante los años 2014 y 2013, la Compañía ha contado con flujo de caja derivado de las transferencias realizadas de las empresas relacionadas. Adicionalmente, existen riesgos que se derivan del desarrollo de sus propias actividades y dentro de ésta, se encuentran principales aspectos a destacar que son:

Política Jurídica

En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con las actividades de la Compañía, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la Compañía cuenta con asesores jurídicos externos.

Política de Seguros

La Compañía, mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran asegurados los empleados y propiedades, con la Compañía de seguros Ecuatoriano Suiza S.A.

12.6 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

13. PATRIMONIO

- 13.1 **Capital social** - El capital social autorizado consiste de 36,002 participaciones de US\$1 valor nominal unitario.
- 13.2 **Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 13.3 **Reserva facultativa** - Representa la apropiación de utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones tomadas por la Junta General de Socios.
- 13.4 **Reserva de capital** - De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado 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.
- 13.5 **Resultados acumulados** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades distribuibles	999,052	1,005,278
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>824,742</u>	<u>824,742</u>
Total	<u>1,823,794</u>	<u>1,830,020</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2013, el saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	81,761	46,213
Cleaning Corp S.A.	<u>9,600</u>	<u>9,600</u>
Total	<u>91,361</u>	<u>55,813</u>

15. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciación de propiedades de inversión	29,457	29,457
Impuesto, contribuciones, permisos y otros	20,662	21,178
Bonos	4,800	-
Sueldos y salarios	4,445	4,299
Honorarios profesionales	3,405	6,980
Seguros generales	2,588	2,781
Aportes al IESS	880	522
Fondos de reserva	604	358
Multas	589	-
Suministros de oficina	60	99
Transportes	<u>9</u>	<u>-</u>
Total	<u>67,499</u>	<u>65,674</u>

Gastos por beneficios a los empleados - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	4,445	4,299
Aportes a la seguridad social	880	522
Beneficios sociales	<u>604</u>	<u>358</u>
Total	<u>5,929</u>	<u>5,179</u>

16. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

16.1 La Compañía como arrendador

16.1.1 Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2015 y 2014, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamiento operativo, ascendieron a US\$91,361 y US\$55,813, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$67,499 y US\$65,674, respectivamente.

17. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

17.1 Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

		Diciembre 31,	
		2015	2014
		(en US. dólares)	
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	Arriendo	81,761	46,213
Cleaning Corp S.A.	Arriendo	<u>9,600</u>	<u>9,600</u>
Subtotal (Nota 16)		<u>91,361</u>	<u>55,813</u>

17.2 Saldos por cobrar y pagar

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Cuentas por cobrar (Nota 5)		Cuentas por pagar (nota 8)	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,	
	2015	2014	2015	2014
	(en U.S. dólares)			
Pyganflor S.A.	965,142	981,523	-	-
Predial los Cedros Cia. Ltda.	-	15,013	-	-
Cleaning Corp S.A.	-	9,768	4,004	-
Martimpex S.A.	-	1,516	-	-
Lavanderías Ecuatoriana C.A.	-	-	<u>816</u>	<u>9,100</u>
Total	<u>965,142</u>	<u>1,007,820</u>	<u>4,820</u>	<u>9,100</u>

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 25 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.