

MULTIPROPIEDADES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

MULTIPROPIEDADES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2015**

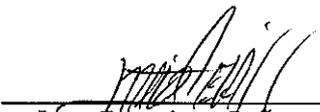
Contenido:

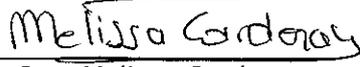
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	- 4 -
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	- 5 -
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	- 6 -
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO	- 7 -
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	- 9 -

MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	31 de Diciembre	
		2015	2014
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	7	23.918	124
Activos financieros:			
Cuentas por cobrar clientes	8	450.222	18.128
Otras cuentas por cobrar	9	48.227	10.000
Activos por impuestos corrientes	10	49.555	24.017
Total activos corrientes		<u>571.921</u>	<u>52.269</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo	11	101.355	105.335
Inversiones		8.000	
Total activos no corrientes		<u>109.355</u>	<u>105.335</u>
Total activos		<u>681.276</u>	<u>157.604</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	12	470.755	3.542
Otras cuentas por pagar	13	30.000	78.668
Pasivos por impuestos corrientes	10	41.787	2.637
Beneficios empleados corto plazo	14	12.413	230
Total pasivos corrientes		<u>554.955</u>	<u>85.077</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar	16	45.385	
Beneficios empleados post-empleo		361	93
Pasivos por impuesto diferido	17	7.683	7.813
Total pasivos no corrientes		<u>53.429</u>	<u>7.906</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	22	800	800
Aportes para futura capitalización		-	45.385
Reservas	23	400	400
Resultados acumulados	24	71.693	18.036
Total patrimonio		<u>72.893</u>	<u>64.621</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>681.277</u>	<u>157.604</u>


 Ing. Francisco Peña
Gerente General


 Ing. Melissa Cardenas
Contador General

Ver notas a los estados financieros

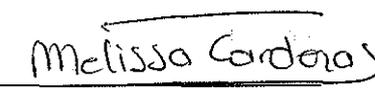
MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias	19	666.510	124.506
Costo de ventas		-	-
GANANCIA BRUTA		<u>666.510</u>	<u>124.506</u>
Gastos de administración	20	(597.849)	(124.599)
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		<u>68.662</u>	<u>(53)</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros			
Otros gastos netos de ingresos		38	307
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		68.700	254
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	21	(15.173)	(1.537)
Diferido	17	130	130
Utilidad (Pérdida) del período		<u>53.657</u>	<u>(1.152)</u>
Utilidad (Pérdida) del período atribuible a los propietarios		53.657	(1.152)



 Ing. Francisco Peña
Gerente General



 Ing. Melissa Cardenas
Contador General

Ver notas a los estados financieros

MULTIPROPIEDADES S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital pagado	Aporte futuras capitalizaciones	Reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013	22 a 24	800	45.385	400	19.188	65.773
Pérdida del ejercicio					(1.152)	(1.152)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	22 a 24	800	45.385	400	18.036	64.621
Reverso aporte futura capitalización			(45.385)			
Utilidad del ejercicio					53.657	(1.152)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	22 a 24	800	-	400	71.693	72.893


Ing. Francisco Peña
Gerente General


Ing. Melissa Gádenas
Contador General

Ver notas a los estados financieros

MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	234.417	112.606
Pagado a proveedores y empleados	(114.206)	(127.714)
Utilizado en otros	(88.417)	12.415
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>31.794</u>	<u>(2.695)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Utilizado en inversiones	(8.000)	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(8.000)</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento (Disminución) neto durante el año	23.794	(2.695)
Saldos al comienzo del año	124	2.819
Saldos al final del año	<u>23.918</u>	<u>124</u>

(Continúa...)

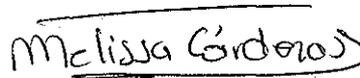
MULTIPROPIEDADES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresados en U.S. dólares)

	2015	2014
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (pérdida) neta	53.657	(1.152)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	3.980	4.140
Beneficios empleados	12.124	45
Impuesto a la renta corriente y diferido	(130)	(130)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(432.093)	(11.900)
Otras cuentas por cobrar	(38.227)	(10.000)
Activos por impuestos corrientes	(25.538)	(8.561)
Cuentas por pagar comerciales	467.213	2.125
Otras cuentas por pagar	(48.668)	28.382
Impuestos por pagar	39.150	(4.738)
Beneficios empleados	326	(906)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	31.794	(2.695)



 Ing. Francisco Peña
Gerente General



 Ing. Melissa Cardenas
Contador General

Ver notas a los estados financieros

MULTIPROPIEDADES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6.	Efectivo	- 19 -
7.	Cuentas por cobrar	- 19 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 20 -
9.	Impuestos corrientes	- 20 -
10.	Propiedad, planta y equipo	- 21 -
11.	Cuentas por pagar	- 22 -
12.	Otras cuentas por pagar	- 22 -
13.	Beneficios empleados corto plazo	- 22 -
14.	Participación a trabajadores	- 22 -
15.	Otras cuentas por pagar no corrientes	- 23 -
16.	Impuestos diferidos	- 23 -
17.	Transacciones con partes relacionadas	- 23 -
18.	Ingresos	- 24 -
19.	Gastos administrativos	- 24 -
20.	Impuesto a la renta	- 25 -
21.	Precios de transferencia	- 28 -
22.	Capital social	- 28 -
23.	Reservas	- 29 -
24.	Resultados acumulados	- 29 -
25.	Eventos subsecuentes	- 29 -
26.	Aprobación de los estados financieros	- 29 -

MULTIPROPIEDADES S.A.

1. Información general

MULTIPROPIEDADES S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 17 de Julio del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de agosto del 2003.

Su objeto social es la adquisición y enajenación a cualquier título, compra, venta, permuta, arriendo, constitución de gravámenes y administración de bienes muebles e inmuebles, etc.

2. Situación financiera en el país

Durante el año 2015 la situación económica del país se ha visto afectada principalmente debido a la caída del precio del barril de petróleo por la sobre oferta mundial. El petróleo constituye la principal fuente de ingresos para el país, por lo cual el Estado se ha visto en la necesidad de disminuir considerablemente los gastos corrientes y la inversión que ha venido realizando en los diferentes sectores. Adicionalmente, se ha establecido ciertas medidas con el fin de mejorar la balanza comercial, como lo son: incremento de salvaguardas y derechos arancelarios, así como restricciones a la importación de ciertos productos, entre otras medidas.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de MULTIPROPIEDADES S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de MULTIPROPIEDADES S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

3.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable:

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la

tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

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 imponibles. 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.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

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.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.6 Propiedad, planta y equipo

Los terrenos y edificios que son usados para le venta de bienes y prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidos en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

Las partidas de propiedad y equipo que son usados para la prestación de servicios, o para propósitos administrativos, son reconocidas en el estado de situación financiera al costo histórico menos su depreciación acumulada y pérdidas por deterioro correspondientes.

El valor residual será determinado inicialmente al momento de la compra de los bienes, en base a la estimación más fiable relacionada con el valor que la Compañía espera recuperar del bien una vez que haya finalizado su vida útil económica. El valor residual será revisado anualmente por la Gerencia, con la finalidad de asegurar que el mismo será el importe a recuperar en el momento de la disposición del bien.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	56 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados. Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.7 Beneficios empleados post-empleo

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante el método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales que son efectuadas al final de cada período, para lo cual se consideran ciertos parámetros en las estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que ocurren.

Los costos de los servicios corrientes, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales del período se presentan en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

3.8 Participación a trabajadores.

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.9 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen 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.

3.11 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, MULTIPROPIEDADES S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de MULTIPROPIEDADES S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.12 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos 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.

3.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de MULTIPROPIEDADES S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2015.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
<i>NIIF 14 - Cuentas regulatorias diferidas</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios en NIC 16 y 38 - Métodos de depreciación</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIIF 11 - Adquisición interés en negocios conjuntos</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIC 28 - Venta o contribución de activos entre inversor y participada</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Cambios NIC 41 - Tratamiento de activos biológicos maduros</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Estados Financieros Separados: método de la participación NIC 27</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Mejoras anuales a las NIIF -varias normas</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Entidades de inversión que apliquen las enmiendas de excepción consolidación NIIF 10 -12 y NIC 28</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>Iniciativas de divulgación (enmiendas NIC 1)</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>CINIIF 21 Gravámenes</i>	01 de Enero del 2016	01 de Enero del 2016
<i>NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 9 - Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>Cambios NIIF 9 - Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

4.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.6 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes solventes y obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están distribuidas entre un número considerable de cliente, entidades del sector público y empresas cuya posición financiera es confiable a nivel nacional, sin que existe concentración de crédito con ninguna de estas.

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar importantes con ninguna de sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen previsiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD\$16.966
Índice de liquidez	1.03 veces
Pasivos totales / patrimonio	8.34 veces
Deuda financiera / activos totales	0%

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

6. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Bancos	23.918	124
Total	23.918	124

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

7. Cuentas por cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Clientes	450.222	18.128
Total	450.222	18.128

El período promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Al 31 de diciembre del 2015, existe un incremento en la cuenta por cobrar, debido a que la Compañía procedió a facturar por la comisión de la venta de bienes inmuebles.

8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Promotora y Proyectos Urban Projects S.A.	38.200	-
Titanium	10.000	10.000
Otras	27	-
Total	48.227	10.000

9. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	2.075	3.918
Impuesto al valor agregado	47.480	20.099
Total activos por impuestos corrientes	49.555	24.017
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	34.754	1.303
Impuesto al valor agregado	7.033	1.334
Total pasivos por impuestos corrientes	41.787	2.637

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

10. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Terrenos	14.262	14.262
Edificios	82.645	82.645
Muebles	17.828	17.828
Equipo	3.294	3.294
Depreciación acumulada	(16.674)	(12.694)
Total	101.355	105.335

2015

Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	14.262	-	-	14.262
Edificios	82.645	-	-	82.645
Muebles y enseres	17.828	-	-	17.828
Equipos de computación	3.294	-	-	3.294
Total	118.029			118.029
Depreciación acumulada	(12.694)	-	(3.980)	(16.674)
Total	105.335	-	(3.980)	101.355

2014

Descripción	Saldo al inicio del año	Bajas y ventas	Adiciones	Saldo al final del año
Terreno	14.262	-	-	14.262
Edificios	82.645	-	-	82.645
Muebles y enseres	17.828	-	-	17.828
Equipos de computación	3.294	-	-	3.294
Total	118.029			118.029
Depreciación acumulada	(8.554)	-	(4.140)	(12.694)
Total	109.475	-	(4.140)	105.335

11. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
Proveedores	470.755	3.542
Total	470.755	3.542

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

12. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el saldo de otras cuentas por cobrar corresponde a acreedores varios por USD\$ 30.000

13. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2015	2014
IESS por pagar	99	82
Participación trabajadores [Ver nota 15]	12.124	45
Décimo tercer sueldo	38	18
Décimo cuarto sueldo	152	85
Total	12.413	1.092

14. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2015	2014
Saldos al inicio del año	45	82
Provisión del año	12.124	45
Pagos efectuados	(45)	(82)
Saldos al fin del año	12.124	45

15. Otras cuentas por pagar no corrientes

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo presentado como otras cuentas por pagar no corrientes, corresponde a la reversa del aporte futura capitalización por un valor de USD\$ 45.385

16. Impuestos diferidos

Pasivo por impuestos diferido

El saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone principalmente de la asignación del costo atribuido de los componentes de Propiedad, planta y equipo por efectos de aplicación por primera vez de NIIF'S.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, es como sigue:

<u>31 de Diciembre</u> <u>2015</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Propiedad y equipo	7.813	(130)	7.683

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	(15.173)	(1.537)
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	130	130

17. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en los años 2015 y 2014

Transacciones y saldos comerciales

A continuación se detallan las transacciones y saldos con partes relacionadas durante los años 2015 y 2014:

Año 2015

2015	Ripconciv Cía. Ltda.
Saldo inicial	(48.667)
Compras	-
Ventas	666.810
Cobros	48.667
	666.810

Año 2014

2014	Ripconciv Cía. Ltda.
Saldo inicial	(286)
Compras	(124.938)
Ventas	-
Cobros	76.557
	(48.667)

18. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015	2014
Comisión por venta de inmuebles	666.510	124.506
Total	666.510	124.506

19. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2015
Gastos de personal	19.825
Servicios profesionales	280.241
Comisión ventas	282.659
Gasto generales	11.144
Depreciaciones	3.980
Total	597.849

20. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2015	2014
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	68.700	254
Más gastos no deducibles	268	692
Base imponible	68.968	946
Impuesto a la renta calculado por el 22% y 23% respectivamente	15.173	208
Anticipo calculado	1.504	1.537
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	15.173	1.537

Anticipo calculado - 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.

Durante el año 2015, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$1.504; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$15.173. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$15.173 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2013 al 2015.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el *Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones*, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- 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.

Efectos tributarios de la revaluación – decreto ejecutivo No. 1180

Con fecha 19 de junio del 2012, se emitió el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual señalaba que el gasto por depreciación de activos revaluados debía ser considerado como no deducible para fines impositivos.

La Compañía optó por considerar como gasto no deducible para la base imponible de impuesto a la renta el valor de la depreciación de la revaluación de propiedad, planta y equipo realizada en la fecha de transición a NIIF; por lo tanto mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

Efectos de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal –

- En el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la ley, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a 10 años, contados desde el primer año en el que se generan ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Este plazo se ampliara por 2 años más en el caso que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente. No podrán deducirse dicho gasto, quienes se dediquen a la producción y/o comercialización de alimentos preparados con contenido hiperprocesado, entendidos como tales a aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, los cuales cambian la naturaleza de los alimentos originales, con el fin de prolongar su duración y hacer los más atractivos o agradables.
- Los pagos efectuados por concepto de rregalías, servicios técnicos, administrativos, consultoría y similares a sus partes relacionadas en el exterior, no pueden ser superiores al 20% de la base imponible de IR más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los siguientes casos y condiciones:
 1. Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario.
 2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
 3. La depreciación corresponde al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, los cuales podrán ser utilizados en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.
 4. El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
 5. Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

6. Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta, no serán sujetos de impuesto a la renta en el periodo en el que se el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por estos conceptos, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado una ganancia, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.
7. Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados, durante su período de transformación biológica, deberán ser considerados en conciliación tributaria, como ingresos no sujetos de renta y costos atribuibles a ingresos no sujetos de renta; adicionalmente éstos conceptos no deberán ser incluidos en el cálculo de la participación a trabajadores, gastos atribuibles para generar ingresos exentos y cualquier otro límite establecido en la norma tributaria que incluya a estos elementos.
8. Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
9. Los créditos tributarios no utilizados.

21. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a 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 (\$ 3.000.000), 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 quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no superaron el importe acumulado mencionado.

22. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$800 cuatrocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

23. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

24. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, 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; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

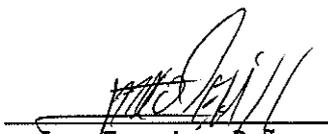
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

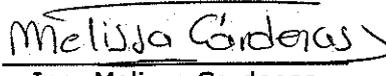
25. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros 30 de marzo del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

26. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.


Ing. Francisco Peña
Gerente General


Ing. Melissa Cardenas
Contador General