INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

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

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores
de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. que comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La Gerencia de la compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos que son relevantes, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de forma que estos no contengan errores importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

4. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

Bases para calificar nuestra opinión

6. Los estados financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2015 registran en el rubro de cuentas por cobrar comerciales un valor de US$. 116.752, cuya recuperación en el primer semestre del año 2016 ha sido deficiente. Respecto de este asunto existe una duda importante acerca de su recuperabilidad puesto que valores significativos registrados en esta cuenta se encuentran en demanda judicial, tal es el caso de la cuenta por cobrar a la empresa Inmobiliaria Inmoguia S. A. cuyo valor asciende a US$. 74.236, el mismo que representa el 63 % del total del saldo de cartera. Adicionalmente, la empresa no ha efectuado provisión suficiente para cuentas incobrables, la cual consideramos necesaria en las actuales circunstancias.

7. Al 31 de diciembre del año 2015 los estados financieros de la compañía presentan en el rubro de cuentas por pagar a proveedores un saldo de US$. 176.413. Como procedimiento de auditoría preparamos y enviamos confirmaciones de saldo por un valor de US$. 125.162, el mismo que representa el 71 % del total del saldo de proveedores. Hasta la fecha de emisión del presente informe no hemos recibido respuesta a las confirmaciones enviadas, por lo tanto, no nos ha sido posible establecer la razonabilidad de dichos saldos, adicionalmente, durante el primer semestre del año 2016 la compañía no ha realizado pagos significativos a sus proveedores.

8. Al 31 de diciembre del 2015 los estados financieros de la compañía presentan en la cuenta de inventarios un saldo de US$. 332.598, el mismo que incluye Proyectos Inmobiliarios por un monto de US$. 317,925. Respecto de este valor existe una duda importante relacionada con la liquidación del Proyecto Inmobiliario Ninallacta, en vista que dicho Proyecto se encuentra en demanda judicial, (ver Nota 23), su valor asciende a US$. 313.067.

Opinión calificada

9. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los posibles ajustes que hubiéremos podido determinar si no hubieren existido las limitaciones descritas en los párrafos 6 y 7, y sujeto a lo mencionado en el párrafo 8, los referidos estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Cumplimiento de procedimientos relacionados con las Normas de Prevención de Lavado de activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

10. Durante el año 2015 la compañía no ha dado cumplimiento a los procedimientos relacionados con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, descritos en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, publicados en el Registro Oficial No. 521, fechado Junio 12 del 2015 y Resolución No. SCV.DSC.14.009, publicados en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, emitidas por la Superintendencia de Compañías. Un detalle de los procedimientos revisados y de las conclusiones obtenidas, mediante la aplicación de pruebas de cumplimiento respecto de este asunto se mencionan en la Nota 26 de los estados financieros adjuntos.

Párrafos de énfasis

11. Sin afectar nuestra opinión, durante el año 2015 la empresa fue intervenida por parte de la Superintendencia de Compañías, adicionalmente, en enero del año 2016 dicho Ente de Control inició un proceso de liquidación de la compañía, los mismos que se mantienen hasta la fecha de emisión del presente informe.

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

12. Lo mencionado en el párrafo anterior afectó sustancialmente a la situación financiera de la compañía, originándole significativos problemas de liquidez, principalmente por una contracción importante de sus operaciones comerciales, situación que no ha permitido a la compañía honrar sus obligaciones operativas. Estos asuntos, junto con otros aspectos mencionados con más detalle en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, indican la existencia de una incertidumbre importante, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha.

RNAE - 232
Noviembre 10, 2016
Quito - Ecuador

Víctor Hugo Samaniego Robayo
Licencia No. 26577

Calle Oe 3c N63-253 y Nazacota Puento ● Sector El Rosario
Telf.: (593-2) 2591 705 ● 2591 706 ● 2535 942 ● Casilla 1704-10533
e-mail: garisa@grupogarisa.com ● Quito - Ecuador

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en U. S. Dólares)

ACTIVOS	Notas	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo en caja y bancos		117	715
Cuentas por cobrar comerciales	4	96,544	98,940
Inventarios	5	332,598	932,300
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	6	525,123	227,849
Total activos corrientes		954,382	1,259,804
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar en Comodato	7	295,719	
Propiedad, planta y equipos, neto	8	61,087	348,255
Propiedad de inversión	9		1,088,141
Inversiones en acciones	10	19,797	19,797
Activo por impuestos diferidos	11	31,417	30,158
Total activos no corrientes		408,020	1,486,351
TOTAL		1,362,402	2,746,155

Ing. Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Ing. Mayra Villacrés Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U. S. Dólares)

	Notas	2015	2014
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos y sobregiros bancarios	12		7,273
Cuentas por pagar	13	208,838	411,916
Prestamos de personas naturales	14 , 22	64,850	77,057
Gastos acumulados	15	-	4,041
Total pasivos corrientes		273,688	500,287
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos a largo plazo	16 , 22	2,253,053	2,726,037
Obligaciones por beneficios definidos	17	-	113,677
Total pasivos no corrientes		2,253,053	2,839,714
TOTAL PASIVOS		2,526,741	3,340,001
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	19		
Capital social		73,700	73,700
Reserva legal		5,332	5,332
Reserva facultativa		19,830	19,830
Reserva de capital		39,613	39,613
Superávit por revaluación		389,174	597,315
Resultados acumulados por adopción de las Niif		(85,703)	(85,703)
Resultados acumulados		(1,606,285)	(1,243,933)
Patrimonio de los accionistas		(1,164,339)	(593,846)
TOTAL		1,362,402	2,746,155

Ing. Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General

Ing. Mayra Villacrés Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U. S. Dólares)

	Notas	2015	2014
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	20	413,693	321,653
COSTOS DIRECTOS		267,745	195,729
MARGEN BRUTO		145,948	125,924
Gastos de personal y administrativos	21	128,568	284,924
Gastos financieros		802	1,361
Liquidación Proyecto El Portón de Casa Grande		400,901	
Otros (ingresos) gastos, neto		(17,828)	55,645
Total		512,443	341,930
(PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(366,495)	(216,006)
Menos:			
Impuesto a la renta:	18		
Impuesto a la renta corriente		7,616	30,415
Impuesto a la renta diferido		(1,259)	1,137
Total		6,357	31,552
(PÉRDIDA) NETA DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL NETO DEL AÑO		(372,852)	(247,558)

Ing. Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General

Ing. Mayra Villacrés Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U. S. Dólares)

	Capital social	Aportes futura capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Superávit por revaluación	Resultados por adopción de las Niif	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013	73,700	30,000	5,332	19.830	39,613	3,044,151	(85,703)	(1,002,477)	2,124,446
(Pérdida) neta								(247,558)	(247,558)
Reversión activo intangible						(2,446,836)			(2,446,836)
Reversión ajuste inventarios (Niif)								6,102	6,102
Devolución aportes de accionistas	-	(30,000)	-	-	-	-	-	-	(30,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	73,700	-	5,332	19.830	39,613	597,315	(85,703)	(1,243,933)	(593,846)
(Pérdida) neta								(372,852)	(372,852)
Baja revaluación terreno Milagro						(208,141)			(208,141)
Reversión registro Proyecto Armonía	-	-	-	-	-	-	-	10,500	10,500
Saldos al 31 de diciembre del 2015	73,700	-	5,332	19,830	39,613	389,174	(85,703)	(1,606,285)	(1,164,339)

Ing. Hugo Alejandro Jarrín Sánchez
Gerente General

Ing. Mayra Villacrés Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U. S. Dólares)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	407,687	356,779
Efectivo pagado a proveedores y a empleados	(470,851)	(501,640)
Intereses pagados		(436)
Otros, neto	20,959	(18,112)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(42,205)	(163,409)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipos	(2,126)	
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	(2,126)	
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos	51,005	165,695
Préstamos y sobregiros bancarios pagados	(7,272)	(2,271)
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	43,733	163,424
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:		
Aumento (disminución) neta del año	(598)	15
Saldo al comienzo del año	715	700
Saldo al final del año	117	715

Ing. Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Ing. Mayra Villacrés Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U. S. Dólares)

	2015	2014
Conciliación entre la (pérdida) neta, con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		
(Pérdida) neta	(372,852)	(247,558)
Ajustes para conciliar la (pérdida) neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación:		
Provisión para cuentas incobrables	8,402	
Depreciación de propiedad, planta y equipos	40,034	41,092
Provisión (reversión) jubilación patronal		(7,289)
Provisión para bonificación por desahucio		251
Provisión de impuesto a la renta	7,616	30,415
(Ingreso) por impuestos diferidos	(1,259)	(1,137)
Baja de retenciones años anteriores		38,787
Liquidación Proyecto El Portón de Casa Grande	416,319	
Liquidación cuenta Fernando Rojas (El Portón de Casa Grande)	(15,418)	
Provisión judicial Dr. Fabián Jaramillo	16,800	
Otros	3,936	(3,253)
Total	476,430	98,866
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumentos), disminuciones:		
Cuentas por cobrar comerciales	(6,006)	35,126
Inventarios	5,156	27,293
Pagos anticipados y otras cuentas por cobrar	6,565	(30,889)
Cuentas por pagar	(18,206)	(44,817)
Otras cuentas por pagar	(125,916)	
Gastos acumulados	(7,376)	(1,430)
Total	(145,783)	(14,717)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(42,205)	(163,409)

Ing. Hugo Alejandro Jarrin Sánchez
Gerente General

Ing. Mayra Villacrés Ramos
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

1. ANTECEDENTES

La compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 16 de enero del 2007, ante el Notario Tercero del Cantón Quito, Doctor Roberto Salgado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de mayo del 2007.

La compañía Perfilam Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de julio de 1976, ante el Notario Quinto del Cantón Quito, Doctor Ulpiano Gaybor Mora, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 6 de julio de 1978.

La compañía Dimaaluminio Cía. Ltda., se constituyó mediante escritura pública otorgada el 21 de octubre de 1996, ante el Notario Décimo Segundo del Cantón Quito, Doctor Jaime Nolivos Maldonado, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de noviembre de 1996.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., celebrada el 31 de mayo del 2010 resolvió transformar la Sociedad a Compañía Anónima, codificar sus estatutos, cambiar la denominación de la compañía por Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., denominación aprobada por la Superintendencia de Compañías, la fusión por absorción y aumento de capital con las empresas Perfilam Cía. Ltda. y Dimaaluminio Cía. Ltda. De igual forma aprobó las bases de la fusión por absorción, tanto para la compañía absorbente como para las absorbidas, se fusionarán aplicando el valor de mercado a los activos tangibles e intangibles, aceptó el traspaso a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a valor de mercado, en bloque, a título universal todos los activos y pasivos de las compañías absorbidas, conoció el aumento de capital como producto de la fusión, aprobó la reforma de su estatuto social y, autorizó a su Representante Legal para que realice las gestiones acordadas.

El 29 de diciembre del 2010 la Superintendencia de Compañía emitió la Resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q.10.004228, mediante la cual aprueba la transformación de la compañía Icaecua Industrias y Construcciones Asociadas Ecuador Cía. Ltda., en Sociedad Anónima; el cambio de denominación a Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., simultáneamente la fusión por absorción con las compañías Perfilam Cía. Ltda. (Absorbida) y Dimaaluminio Cía. Ltda. (Absorbida), el aumento de capital por efecto de la fusión de US$. 5.000 a US$. 73.700; la adopción de nuevos estatutos de la compañía absorbente; y la disolución sin liquidación de las compañías absorbidas en los términos constantes en las referidas escrituras.

2. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. es una Sociedad Anónima constituida en la República del Ecuador el 21 de julio del 2010, con domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito, pudiendo establecer sucursales, agencias u oficinas en el País o en cualquiera del exterior. La compañía tiene como objeto desarrollar actividades relacionadas con la construcción y edificación, aplicando sistemas constructivos, modulares; así como la industrialización de partes y piezas, aplicadas a la construcción y áreas afines y complementarias. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas, acordes con su objeto social.

El 12 de abril del 2016, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Dr. Rolando Falconí Molina, Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito, la compañía reformó su objeto social, cuya modificación principal fue, la exclusión de las actividades relacionadas con la construcción y edificación de Proyectos Inmobiliarios. A partir de dicha modificación, el objeto social de la compañía está circunscrito a, "la prestación de todo tipo de servicio, asesoramiento técnico o capacitación, aplicados a la construcción, edificación y ramas afines, pudiendo la compañía realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas".

2.1 SITUACIÓN ACTUAL DE LA EMPRESA

Los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2015 registran pérdidas acumuladas por US$. 1.606.285. Adicionalmente, la compañía aqueja de problemas significativos de liquidez, originado principalmente por una contracción importante de sus operaciones y por la deficiente recuperación de las cuentas por cobrar comerciales, situación que ha dificultado a la compañía a cumplir con sus obligaciones comerciales.

Las pérdidas recurrentes junto con los asuntos mencionados en el párrafo anterior indican la existencia de una incertidumbre importante, que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa en marcha.

Durante el año 2015 la compañía fue objeto de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías. Adicionalmente, en el mes de enero del año 2016 la Superintendencia de Compañías inició un proceso de liquidación de la compañía, la misma que se mantiene hasta la fecha de emisión del presente informe.

Lo mencionado anteriormente no le ha permitido a la compañía desarrollar sus actividades comerciales de manera regular, situación que ha afectado significativamente a la parte comercial y económica de la empresa.

Debido a la importancia de los asuntos mencionados en párrafos anteriores, la Administración de la compañía consideró necesario convocar a los accionistas de la empresa, para tratar varios asuntos los mismos que se presentan en extracto en los siguientes párrafos:

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de julio del año 2014

En esta fecha se reúne la Junta General de Accionistas para analizar el avance y la situación actual del Proyecto El Portal de Casa Grande, en vista de la imposibilidad de la compañía de seguir con dicho Proyecto por falta de liquidez, el mismo que está construido en el terreno de propiedad del Señor Iván Macías Obando al cual se le adeuda el valor de US$. 692.361.

Los valores involucrados en esta transacción se encuentran registrados en los estados financieros de la compañía como sigue: en las cuentas del activo de inventarios, Proyecto El Portal de Casa Grande por US$. 548.408 y en la cuenta Propiedades de Inversión el costo revaluado del terreno por el valor de US$. 1.088.141. Cabe indicar que el costo del terreno antes del revalúo practicado fue de US$. 880.000.

La Gerencia General recomienda la rescisión de todos los contratos celebrados entre la empresa y el Señor Iván Macías Obando. La Junta General de Accionistas acepta la propuesta y autoriza a la Administración para que realice el levantamiento de la hipoteca abierta otorgada por el Gerente General a favor del Señor Iván Macías Obando, el acta de compromiso de pago y participación de utilidades, el contrato de compraventa de 300 lotes de terreno, el contrato de derecho de usufructo de la fase uno del Proyecto, la devolución de pagarés firmados por el Gerente General de la compañía cuyo valor asciende a US$. 450 mil, y autoriza al gerente general para que suscriba la escritura pública de resciliación del contrato de compraventa celebrada, y realice todas las gestiones pertinentes para dejar sin efecto los acuerdos establecidos previamente.

El 1 de abril del año 2015, ante la Abogada Nydia Medranda Cevallos, Notaria Primera del Cantón Milagro, se celebra la escritura de resciliación de contrato de compraventa y constitución de hipoteca abierta, entre la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y el Señor Fulton Iván Macías, debido a que las partes de mutuo acuerdo deciden dejar sin efecto la ejecución del Proyecto habitacional denominado El Portón de Casa Grande, el cual estaba planificado ejecutarlo en los terrenos que adquirió la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al Señor Iván Macías Obando.

Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de noviembre del año 2014

En esta fecha se reúne la Junta General de Accionistas para analizar la situación actual de la empresa, y concluyen que en las actuales circunstancias es procedente efectuar la venta de activos y pasivos de la compañía, transacción que se realizaría considerando los valores registrados en los libros contables de la empresa, para lo cual deberá observarse disposiciones legales y nomas que regulan este tipo de actos. La Junta General de Accionistas luego de revisar los balances y constatar la situación actual de la compañía autoriza expresamente al Gerente General para que suscriba actos y contratos, necesarios para formalizar la venta total de activos y pasivos de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a la compañía Prolingua S. A.

Cabe mencionar que la autorización expresa, otorgada al Gerente General, en la Junta General Extraordinaria de Accionistas mencionada en el párrafo anterior, para que suscriba actos y contratos, necesarios para formalizar la venta total de activos y pasivos de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. a la compañía Prolingua S. A. no se la realizó durante el año 2015.

Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio del año 2015

En esta fecha se celebra una Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se trata entre otros puntos del orden día, el punto siete (7), relacionado con la reforma del artículo tres del estatuto social, mediante el cual se modifica el objeto social de la compañía, el mismo que estará circunscrito a, " la prestación de todo tipo de servicio, asesoramiento técnico o capacitación, aplicados a la construcción, edificación y ramas afines, la compañía realizará toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatoriana, acordes con su objeto o convenientes para su cumplimiento, sin limitación de ninguna naturaleza , actividades que las realizará por cuenta propia, de terceros, asociadas, a consignación o en colaboración empresarial". La modificación al objeto social de la compañía se realizó principalmente para excluir las actividades relacionadas con la construcción y edificación de Proyectos Inmobiliarios.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases de preparación.- Los estados financieros de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Efectivo en caja y bancos.- Incluye dinero mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Valuación de inventarios.- Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

Valuación de propiedad, planta y equipos.- Propiedades al costo revaluado, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, el costo de propiedades, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de, 20 para propiedades, 10 para maquinarias, equipos de oficina y muebles y enseres, 3 para equipos de computación y, 5 para vehículos.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedad, planta y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de la maquinaria.

Medición posterior al reconocimiento.- Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

Valuación de propiedades de inversión.- La propiedades de inversión se encuentra valuadas a valor razonable, considerado como costo atribuido.

Propiedades de inversión.- Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta.

Inversiones en acciones.- Se registran a su valor nominal, constituye acciones que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles.

Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos 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.

Venta de bienes.- Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

Prestación de servicios.- Los ingresos por servicios, neto de descuentos concedidos son reconocidos en el estado de resultado integral en el período en que se presta el servicio, lo cual sucede generalmente al momento de la emisión de la factura.

Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos 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.

Obligaciones por beneficios definidos.- Se registran en resultados del ejercicio, en base a los correspondientes cálculos matemáticos actuariales, efectuados por un profesional independiente.

Deterioro del valor de los activos.- Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

Flujo de efectivo de entradas y salidas.- El efectivo mantenido en caja y depósitos efectuados en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Flujo de efectivo en actividades de operación.- Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

Flujo de efectivo en actividades de inversión.- Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.- Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

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

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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.

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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Activos financieros.- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

Baja de un pasivo financiero.- La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

Norma	Título	Efectiva a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos, aportaciones de los empleados	Enero 1, 2016
Modificaciones NIC 16 y NIC 38	Clarificación de métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas. Estados financieros separados	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto importante 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 hasta que un examen detallado haya sido completado.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros adjuntos conforme a Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos 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 detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipos:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipos involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Activos y pasivos por impuestos diferidos:

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Obligaciones por beneficios definidos:

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la Sección 28 de las Niif para las Pymes "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. 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. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Valor justo de propiedad, planta y equipos:

La compañía ha determinado el valor justo de propiedad, planta y equipos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, al alza o a la baja, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Provisiones:

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa valida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Clientes (1)	116,752	110,746
Provisión cuentas incobrables	(20,208)	(11,806)
Total	96,544	98,940

(1) Incluye cuenta por cobrar a la compañía Inmobiliaria Inmoguía S. A. por un valor de US$. 74.235,58, la misma que se encuentra en reclamo judicial, cabe mencionar que dicho valor representa el 63 % del total de cartera.

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	11,806	10,916
Provisión por deterioro	8,402	890
Saldo al final del año	20,208	11,806

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Proyectos inmobiliarios (1)	317,925	866,338
Materiales de construcción	14,676	50,709
Importaciones en tránsito		15,256
Provisión por deterioro	(3)	(3)
Total	332,598	932,300

(1) Un detalle de Proyectos inmobiliarios, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Jardines de Ninallacta (2)	313,067	313,067
El Portón de Casa Grande (3)		548,408
Armonía	4,858	4,858
Otros	-	5
Total	317,925	866,338

(2) Proyecto Jardines de Ninallacta.- Constituye valores de planillas pendientes de ser liquidadas por parte del responsable de este Proyecto (Inmobiliaria Inmoguia S. A.), al momento se encuentra en demanda judicial y se desconoce su desenlace (ver Nota 23).

(3) Proyecto El Portón de Casa Grande.- Constituye costo de obras efectuadas en el terreno ubicado en la Provincia de Guayas, Cantón Milagro, adquirido al Señor Iván Macías, las mismas que van a ser liquidadas durante el proceso de adquisición de activos y pasivos que va a realizar la empresa Prolingua S. A.

Debido a la falta de financiamiento para la ejecución del Proyecto habitacional denominado El Portal de Casa Grande, el 1 de abril del año 2015 ante la Abogada Nydia Medranda Cevallos, Notaria Primera del cantón Milagro, se celebra la escritura de resciliación de contrato de compraventa entre la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., y el Señor Fulton Iván Macías, mediante la cual vuelven a la propiedad universal del Señor Iván Macías Obando trecientos lotes de terreno, en los cuales se iba a llevar a cabo dicho Proyecto. Cabe mencionar que la resciliación del contrato de compraventa contempla el costo de los lotes, adherencias y construcciones efectuados en dichos lotes, a perpetuidad y sin reservarse la compañía ningún derecho sobre los referidos inmuebles.

6. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Iván Macías Obando, (ver Nota 9)	450,000	
Anticipos proveedores (1)	45,021	179,777
Retenciones en la fuente	5,275	4,792
Anticipos de impuesto a la renta	2,914	21,753
Impuesto a la salida de divisas		567
Crédito tributario Iva	7,003	5,982
Otros	14,910	14,978
Total	525,123	227,849

(1) Un detalle de anticipos entregados a proveedores, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Fernando Rojas (El Portón de Casa Grande)		129,443
Cámara de Comercio, Arbitraje Proyecto Ninallacta	16,420	
Rafael Castillo	14,531	14,537
Boris Valladares		15,893
Adamus	10,000	10,000
Otros	4,070	9,904
Total	45,021	179,777

7. CUENTAS POR COBRAR EN COMODATO

El 14 de septiembre del año 2015 las empresas, Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. (Comodante) y Perfilamdimaal Cía. Ltda. (Comodataria), celebran un contrato de Comodato, cuyo plazo es de carácter indefinido, de naturaleza civil, gratuito y se perfecciona con la entrega de los bienes inmuebles, equipos e inventarios a título de Comodato.

A continuación se detallan los bienes entregados en Comodato:

Descripción	(en U. S. dólares)
Activos fijos	249,260
Inventarios	46,459
Total	295,719

Un detalle de activos fijos entregados en Comodato a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., es como sigue:

Descripción	Costo	Depreciación	Costo neto
	.....(en U. S. dólares).....		
Planta industrial	112,740		112,740
Edificios	359,915	234,043	125,872
Maquinarias y equipos	44,320	33,672	10,648
Vehículos	16,773	16,773	
Herramientas	2,426	2,426	-
Total	536,174	286,914	249,260

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Terrenos		112,740
Edificios		359,915
Muebles y enseres	37,453	37,453
Maquinarias y equipos	156,985	199,179
Equipo de computación	34,116	34,116
Vehículos	18,100	34,873
Herramientas		2,426
Adecuaciones	278	278
Total al costo	246,932	780,980
Menos depreciación acumulada	185,845	432,725
Propiedad, planta y equipos, neto	61,087	348,255

Los movimientos de propiedad, planta y equipos, fueron como sigue:

	Diciembre 31,			Diciembre 31,
	2015	Retiros	Adiciones	2014
	(en U. S. dólares)			
Movimiento del costo:				
Terrenos		112,740		112,740
Edificios		359,915		359,915
Muebles y enseres	37,453			37,453
Maquinarias y equipos	156,985	44,320	2,126	199,179
Equipo de computación	34,116			34,116
Vehículos	18,100	16,773		34,873
Herramientas		2,426		2,426
Adecuaciones	278	-	-	278
Total	246,932	536,174	2,126	780,980
Movimiento de la depreciación acumulada:				
Saldo al inicio del año	432,725			391,633
Depreciación del año	40,034			41,092
Depreciación, Comodato	(286,914)			-
Saldo al final del año	185,845			432,725
Propiedad , planta y equipos, neto	61,087			348,255

9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del año 2014 el saldo de propiedad de inversión asciende a US$. 1.088.141, correspondiente a avalúo del terreno ubicado en la Provincia del Guayas, Cantón Milagro - Naranjito, antigua hacienda "San Miguel", sector banco de arena, con una superficie de 58.954,77 metros, practicado por un perito independiente, debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Según lo estipulado en la escritura de compra y venta, celebrada el veinte y nueve de agosto del 2011, en dicho predio se llevará a cabo el Proyecto habitacional denominado "El Portón de Casa Grande", el mismo que fue aprobado por el Ilustre Municipio del Cantón Milagro el 26 de julio del año 2011.

Antecedentes

Mediante contrato de compraventa, otorgado el 21 de agosto del dos mil once, ante el Notario Público Segundo del cantón Milagro, Abogado Francisco Viera Pico, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Milagro con el número dos mil doscientos cincuenta y siete, el 20 de diciembre del 2011, el Señor Iván Fulton Macías Obando, transfiere por compraventa a favor de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. trescientos solares de los sectores uno, dos y tres de la Fase Uno, en los cuales se desarrollará el Proyecto habitacional denominado "El Portón de Casa Grande", que se levanta en el terreno de 58.954,77 metros cuadrados, que forma parte del lote de terreno de mayor extensión signado con la letra "B", ubicado en el sector "Banco de Arenas", antigua Hacienda San Miguel del cantón Milagro, Provincia del Guayas.

Como resultado de dicho contrato de compraventa, la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., en pleno uso de sus derechos como propietaria de los solares que había comprado al Señor Iván Macías Obando procedió a realizar inversiones, trabajos de infraestructura y obras civiles en varios de los solares que adquirió, inversiones y obras que, incluido el precio de venta de los referidos solares asciende a la cantidad de US$. 450.000 (Cuatrocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica).

Resciliación del contrato de compraventa celebrado con el Señor Iván Macías Obando

Debido a la falta de financiamiento para la ejecución del Proyecto habitacional sobre los referidos solares, la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. por medio de su Representante Legal declara que la presente terminación voluntaria o resciliación de los trecientos lotes de terreno referidos se lo hace con todo lo que existe sobre ellos, adherencias y construcciones, a perpetuidad y sin reservarse para sí ningún derecho sobre los referidos inmuebles, dado que su intención es que el dominio, posesión, uso y goce de los derechos de dichos solares, vuelvan a la propiedad universal del Señor Iván Macías Obando.

Por su parte el Señor Iván Macías Obando reconoce expresamente que restituye y devuelve a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. el valor de US$. 450.000 (Cuatrocientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), el cual incluye el precio por la compraventa de los terrenos y los rubros invertidos en el Proyecto habitacional, que comprende mejoras (trabajos de infraestructura y obras civiles, etc.).

Para garantizar el valor de la restitución acordada entre las partes, el Señor Iván Macías Obando, entrega a la compañía las letras de cambio que se detallan a continuación:

Letra No.	Fecha de vencimiento	Valor US$.
1	Junio 1, 2015	111,000
2	Septiembre 1, 2015	42,375
3	Diciembre 1, 2015	42,375
4	Marzo 1, 2016	42,375
5	Junio 1, 2016	42,375
6	Septiembre 1, 2016	42,375
7	Diciembre 1, 2016	42,375
8	Marzo 1, 2017	42,375
9	Junio 1, 2017	42,375
	Total	450,000

El 1 de abril del año 2015, ante la Abogada Nydia Medranda Cevallos, Notaria Primera del Cantón Milagro, se celebra la escritura de resciliación de contrato de compraventa y constitución de hipoteca abierta, entre la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y el Señor Fulton Iván Macías, debido a que las partes de mutuo acuerdo deciden dejar sin efecto la ejecución del Proyecto habitacional denominado El Portón de Casa Grande, el cual estaba planificado ejecutarlo en los terrenos que adquirió la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al Señor Iván Macías Obando.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye inversión que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles, cuyo valor asciende a US$. 19.797, correspondientes al título numero 3584 por 3 acciones, cada una de US$. 6.599.

11. ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un resumen de activo por impuestos diferidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Cuentas por cobrar	4,407	2,544
Propiedad, planta y equipos	27,010	26,763
Obligaciones por beneficios definidos	-	851
Total	31,417	30,158

12. PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS

Un detalle de préstamos y sobregiros bancarios, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Sobregiros bancarios	-	7,273
Total	-	7,273

13. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Proveedores	176,413	205,619
Provisión impuesto a la renta empresa	7,616	30,415
Impuestos	378	849
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		2,299
Sueldos y comisiones		25,523
Anticipos de clientes	24,428	128,264
Banco Pichincha (valor no confirmado por el banco)		13,014
Otros	3	5,933
Total	208,838	411,916

14. PRÉSTAMOS DE PERSONAS NATURALES

Un resumen de préstamos de personas naturales, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Alejandro Jarrin Sánchez, (ver Nota 22)		2,207
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 22)	28,401	28,401
Julio Aguilar Zambrano		10,000
Marcia Vaca Castillo, (ver Nota 22)	10,000	10,000
Patricio Dueñas	20,141	20,141
Héctor Chávez (ver Nota 22)	6,308	6,308
Total	64,850	77,057

15. GASTOS ACUMULADOS

Un detalle de gastos acumulados, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Décimo tercer sueldo		1,086
Décimo cuarto sueldo		2,600
Fondos de reserva	-	355
Total	-	4,041

El 31 de agosto del año 2015, las empresas Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., celebran un Convenio de Subrogación Patronal, mediante el cual la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. trasfiere a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., los derechos adquiridos de los trabajadores que han venido trabajando para la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A..

Por su parte la compañía Perfilamdimaal Cía. Ltda., asume la responsabilidad patronal de los trabajadores conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del Código de Trabajo, el cual hace referencia a "Obligaciones del cesionario y derechos del trabajador"

Con base a lo mencionado en los párrafos anteriores, la compañía reversó las provisiones para beneficios sociales registradas hasta el 31 de diciembre del 2014.

16. PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 constituyen préstamos otorgados por personas naturales y/o jurídicas, los mismos que fueron requeridos por la compañía para el desarrollo de sus operaciones.

Un detalle de préstamos a largo plazo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Iván Macías Obando (1)		692,361
Marcia Vaca Castillo (2), (ver Nota 22)	1,598,675	9,805
Prolingua S. A. (ver Nota 22)	344,250	1,821,858
Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 22)	176,274	
FCIG Ecuador S. A.		11,713
Alejandro Jarrin Sánchez, (ver Nota 22)	33,289	12,340
Diego Jarrin Sánchez, (ver Nota 22)	565	12,542
Pablo Cuvi	50,000	100,000
Fernando Rojas (El Portón de Casa Grande)		15,418
Ricardo Oña	50,000	50,000
Total	2,253,053	2,726,037

(1) El 1 de abril del año 2015, ante la Abogada Nydia Medranda Cevallos, Notaria Primera del Cantón Milagro, se celebra la escritura de resciliación de contrato de compraventa y constitución de hipoteca abierta, entre la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y el Señor Fulton Iván Macías, debido a que las partes de mutuo acuerdo deciden dejar sin efecto la ejecución del Proyecto habitacional denominado El Portón de Casa Grande, el cual estaba planificado ejecutarlo en los terrenos que adquirió la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. al Señor Iván Macías Obando. Con estos antecedentes, la compañía procede a liquidar el 31 de diciembre del 2015 la obligación que mantenía con el Señor Iván Macías, cuyo valor asciende a US$. 692.361.

(2) En el año 2015, la Administración de la compañía decidió reclasificar el valor de US$. 1.597.157, de la cuenta por pagar a la empresa relacionada Prolingua S. A. a la cuenta por pagar Lcda. Marcia Vaca Castillo, en vista que los pagos efectuados y/o transferencias recibidas, registradas en la compañía, en su mayoría, fueron efectuados con tarjetas de crédito y /o fondos captados por la Lcda. Marcia Vaca Castillo.

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un detalle de obligaciones por beneficios definidos, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Jubilación patronal	-	98,462
Bonificación por desahucio	-	15,215
Total	-	113,677

Jubilación Patronal.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleados que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El 31 de agosto del año 2015, las empresas Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. y Perfilamdimaal Cía. Ltda., celebran un Convenio de Subrogación Patronal, mediante el cual la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. trasfiere a la empresa Perfilamdimaal Cía. Ltda., los derechos adquiridos de los trabajadores que han venido trabajando para la empresa Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A..

Por su parte la compañía Perfilamdimaal Cía. Ltda., asume la responsabilidad patronal de los trabajadores conforme a lo dispuesto en el artículo 171 del Código de Trabajo, el cual hace referencia a "Obligaciones del cesionario y derechos del trabajador"

Con base a lo mencionado en los párrafos anteriores, la compañía reversó las provisiones para beneficios sociales registradas hasta el 31 de diciembre del 2014.

Los movimientos de jubilación patronal, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	98,462	106,224
Provisión (reversión)		(7,289)
Pagos y/o bajas	(98,462)	(473)
Saldo al final del año	-	98,462

Bonificación por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por el empleador o por el empleado, el empleador bonificará al empleado con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Los movimientos de bonificación por desahucio, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	15,215	14,964
Provisión		251
Pagos y/o bajas	(15,215)	-
Saldo al final del año	-	15,215

18. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados.- Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida) tributaria, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
(Pérdida) según estados financieros	(366,495)	(216,006)
Más:		
Gastos no deducibles	392,280	170,634
Utilidad gravable (pérdida) tributaria	25,785	(45,372)
Impuesto a la renta causado	5,673	-
Anticipo calculado **(1)**	7,616	30,415

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), 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.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	30,415	31,622
Provisión	7,616	30,415
Pagos y/o compensaciones	(30,415)	(31,622)
Saldo al final del año	7,616	30,415

ASPECTOS TRIBUTARIOS

Situación fiscal.- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores, contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta seis años cuando la Administración Tributaria detectare que el sujeto pasivo no hubiere declarado íntegra y oportunamente sus obligaciones tributarias.

Otros temas relacionados con el Impuesto a la renta

Tarifa de Impuesto a la Renta.- La tarifa general del Impuesto a la Renta es del 22%, sin embargo la tarifa se incrementará al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Anticipo de impuesto a la renta.- El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (sin considerar ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se podrán excluir para la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo.- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta, esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobres dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Enajenación de acciones y participaciones.- A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el Impuesto a la Renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Reformas Tributarias

El 18 de diciembre de 2015 se promulgó en el Registro Oficial No. 652 la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público Privadas y la Inversión Extranjera, con el fin de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada, además de incentivar el financiamiento productivo y la inversión extranjera.

Esta Ley se aplica a las Asociaciones Público Privadas que tienen por objeto la provisión de bienes, obras o servicios por parte del Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Adicionalmente, se realizaron entre otras, las siguientes Reformas:
Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)

Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.

Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.

Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RALRTI)

Mediante Decreto Ejecutivo No. 844 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 647 de fecha 11 de diciembre de 2015 se estableció que no se aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

Reformas Laborales

El 20 de abril de 2015 se publicó en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 483 la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que contempla principalmente, los siguientes cambios:

- Eliminación de tipos de contrato: por tiempo fijo, a prueba, y enganche.

- Las utilidades distribuidas a los trabajadores, no podrán exceder de veinticuatro salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social.

- Para efectos de responsabilidades laborales se considerarán empresas vinculadas a las personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos y otras modalidades de asociación previstas en la Ley, domiciliadas en el Ecuador, en las que una de ellas participe directamente en el capital de la otra en al menos un porcentaje equivalente al 25% del mismo y serán subsidiariamente responsables, para los fines de las obligaciones contraídas con sus trabajadoras o trabajadores.

- La Autoridad Laboral podrá establecer a través de Acuerdo Ministerial límites a las brechas salariales entre la remuneración máxima de gerentes generales o altos directivos y la remuneración más baja percibida dentro de la respectiva empresa.
- La bonificación por desahucio se pagará de manera obligatoria en todos los casos en los cuales termine la relación laboral.

- Las pensiones mínimas de invalidez, vejez y de incapacidad permanente total o absoluta, se establecerá de acuerdo al tiempo aportado, en proporción al salario básico unificado y de acuerdo a la tabla detallada en la Ley.

Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos

El 5 de mayo de 2015 se publicó en el Suplemento del Registro Oficial No. 493 la Ley orgánica de remisión de intereses, multas y recargos

Ley Orgánica de incentivos para asociaciones público-privadas y la inversión extranjera

El 18 de diciembre de 2015 se publicó mediante Suplemento de Registro Oficial 652, la Ley Orgánica de incentivos para asociaciones público privadas y la inversión extranjera, con el objeto de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada, además de incentivar el financiamiento productivo y la inversión extranjera.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.

- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.

- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce meses.

- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Está exento del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), lo siguiente:

- Transferencias de dinero de hasta US$. 1.000, que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

19. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social.- El capital social de la compañía asciende a US$. 73.700 de los Estados Unidos de América, dividido en 73.700 acciones nominativas y ordinarias de US$. 1,00 cada una.

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.

Reserva de capital.- Incluye saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las últimas del ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo ni para pagar el capital suscrito no pagado.

Superávit por revaluación.- Representa el efecto neto de los ajustes efectuados, resultantes de la valuación de propiedad, planta y equipos, activo intangible y propiedad de inversión. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o, utilizarse para compensar pérdidas.

Un detalle del saldo de la cuenta superávit por valuación, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Edificios:		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	109,993	109,993
Calle la Isla N28-13 y Selva Alegre (registro proveniente de la fusión con Dimaaluminio)	46,908	46,908
Terrenos:		
Parque Industrial - Quito Sur calle Tercera y Calle "H", (registro proveniente de la fusión con Perfilam)	207,168	207,168
Cantón Milagro, Km.5.5 de la vía Milagro - Naranjito (ver Nota 8)		208,141
Vehículos:		
Registro proveniente de la fusión con Perfilam	25,105	25,105
Total	389,174	597,315

Resultados acumulados por adopción de las Niif.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción de las Niif. El saldo acreedor 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.

Un detalle de ajustes registrados en la cuenta resultados acumulados por adopción de las Niif, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Regulación provisión cuentas incobrables	2,886	2,886
Regulación depreciaciones propiedad, planta y equipos	(109,089)	(109,089)
Regulación provisión jubilación patronal	(6,310)	(6,310)
Regulación bonificación por desahucio	(254)	(254)
Impuestos diferidos	27,064	27,064
Total	(85,703)	(85,703)

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Ingresos por venta de bienes	412,156	250,685
Ingresos por prestación de servicios	1,537	70,968
Total	413,693	321,653

21. GASTOS DE PERSONAL Y ADMINISTRATIVOS

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

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Gastos del personal:		
Sueldos y beneficios sociales	19,664	166,636
Honorarios profesionales	32,958	32,534
Capacitación		9
Alimentación	316	636
Asistencia medica		1,807
Agasajos y otros	-	439
Total	52,938	202,061
Gastos administrativos:		
Arrendamiento de inmuebles		
Mantenimiento y reparaciones	83	1,050
Combustibles y lubricantes		18
Suministros y materiales de aseo	9	204
Trasporte y fletes	425	471
Seguros y reaseguros		2,003
Gastos de gestión		34
Patentes y contribuciones	13,725	34,893
Gastos de bodega		3
Cafetería	313	321
Vigilancia y seguridad	243	360
Mantenimiento de equipos	100	2,274
suministros de oficina	1,234	1,406
Servicios varios	1,969	2,068
Mantenimiento de vehículos		422
Movilización y viáticos	876	793
Trámites legales	1	350
Servicios de terceros	3,452	
Servicios públicos	6,038	8,477
Depreciaciones	38,760	26,826
Provisión cuentas incobrables	8,402	890
Total	75,630	82,863
Total gastos personal y administrativo	128,568	284,924

22. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones efectuadas entre partes relacionadas, constituyen préstamos otorgados y/o pagados a los accionistas y empresas relacionadas.

En el año 2015, la empresa celebró un contrato de Comodato con la empresa relacionada Perfilamdimaal Cía. Ltda., mediante el cual transfirió activos fijos e inventarios por un valor de US$. 295.719 (Ver Nota 7).

Las transacciones realizadas entre las partes relacionadas se realizaron en condiciones pactadas entre las partes.

Un detalle de saldos entre partes relacionadas, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U. S. dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Perfilamdimaal Cía. Ltda., (ver Nota 7)	295,719	
Préstamos a corto plazo, (ver Nota 14)		
Alejandro Jarrín Sánchez		2,207
Héctor Chávez	6,308	6,308
Diego Jarrín Sánchez	28,401	28,401
Marcia Vaca Castillo	10,000	10,000
Total	44,709	46,916
Préstamos a largo plazo, (ver Nota 16)		
Prolingua S. A.	344,250	1,821,858
Perfilamdimaal Cía. Ltda.	176,274	
Alejandro Jarrín Sánchez	33,289	12,340
Diego Jarrín Sánchez	565	12,542
Marcia Vaca Castillo	1,598,675	9,805
Total	2,153,053	1,856,545

23. CONTINGENCIA

Según confirmación recibida de los asesores legales de la compañía, a la presente fecha se encuentran representando a la compañía en un reclamo judicial, relacionado con la falta de pago de parte de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., por la construcción de 133 viviendas de la Cooperativa de Vivienda Solidaria Metropolitana en el sector de Jardines de Ninallacta del Plan Quitumbe, mediante el seguimiento de un proceso arbitral (como acción principal) y proceso de providencia preventivas y de diligencias preparatorias (como acciones accesorios).

Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., adeuda a la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. un valor aproximado de US$. 500.000 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica), valor que incluye intereses y costas procesales liquidadas hasta la presente fecha.

Los asesores legales de la compañía iniciaron una audiencia de mediación ante el Centro de Mediación de la Cámara de Comercio de Quito, proceso que fue cerrado por acta de imposibilidad de Mediación, debido a la falta de colaboración de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., así mismo se iniciaron varios procesos judiciales preparatorios los mismos que no pudieron prosperar por la imposibilidad de iniciar el juicio arbitral (acción principal), por la falta de liquidez de la compañía Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A., para ese entonces cubrir con los costos arbitrales que demandaba el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito para iniciar el proceso arbitral.

Solventado este problema los asesores legales han procedido nuevamente a instrumentar y presentar el proceso arbitral en contra de la compañía Sociedad Inmobiliaria Inmoguía S. A., y luego de que se aceptara el acta de imposibilidad de mediación dentro de la causa, para evitar la mediación intra proceso y de que la demanda fuera calificada, se han presentado algunos inconvenientes ya que no se ha podido citar a los representantes legales de Sociedad Inmobiliaria Inmoguia S. A., quienes según consta de la razón citada ya no poseen oficinas en el Edificio La Previsora, Torre B.

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

26. PROCEDIMIENTOS PARA VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Antecedentes

Mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, publicada en el Registro Oficial No. 521, fechado Junio 12 del 2015 y, Resolución No. SCV.DSC.14.009, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, emitidas por la Superintendencia de Compañías, relacionadas con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, las auditoras externas, contratadas para realizar el examen de los estados financieros del año 2015, de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías debían realizar pruebas de cumplimiento, de los procedimientos establecidos por este Ente de Control.

Revisión del cumplimiento de los procedimientos relacionados con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

Un detalle de los procedimientos revisados y de las conclusiones obtenidas, resultantes de la aplicación de las pruebas de cumplimiento respecto de este asunto, se detallan a continuación:

1. Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el Código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

   No se pudo establecer el código de registro del Oficial de Cumplimiento.

2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos en la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

   No nos fue proporcionado el Manual de Prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3. En el caso de grupos empresariales o holding verificar que los manuales de prevención abarquen las compañías que los conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y un oficial de cumplimiento.

   No aplica.

4. Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la elaboración del informe anual y su presentación ante la junta de Socios o Accionistas y/o directorio.

   No nos fue proporcionado el informe anual de Prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y otros delitos, preparado por el Oficial de Cumplimiento.

5. Seleccionar aleatoriamente seis meses del año para revisar lo siguiente:

   (a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas y los montos que sean iguales o superen el umbral legal (USD 10. 000) originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de os medios de pago que se encuentran definidos en la estructura del reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

   (b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

(c) Cotejar que los clientes que superan el umbral legal han sido reportados a la UAF en los meses correspondientes.

(d) Para cada uno de los meses seleccionados tomar aleatoriamente el 5 % de los clientes para revisar el cumplimiento de políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

No nos fue proporcionada información necesaria para efectuar este procedimiento.

6. Determinar el proceso aplicado por la compañía en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes que proporciona la seguridad de la información física y digital.

   No nos fue posible revisar el proceso relacionado con la custodia y confidencialidad de los expedientes que proporcione seguridad a la información física y digital.

7. Verificar la existencia de la matriz de riesgos, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles delitos de lavado de activos.

   No nos fue establecer si la compañía mantiene una matriz de riesgos, que la utilicen como una herramienta para mitigar posibles delitos de lavado de activos.

De la revisión efectuada a la información que dispone la compañía, relacionada con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, pudimos establecer que durante el año 2015 la empresa no dio cumplimiento a los procedimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías para el efecto.

Según lo manifestado por la Administración de la compañía, en razón que el 30 de junio del año 2015 se celebró una Junta General Ordinaria de Accionistas, en la cual entre otros puntos del orden del día (punto 7) se reformó el artículo tres del estatuto social, relacionado con el objeto social de la compañía, mediante el cual se excluyó las actividades de edificación y construcción de Proyectos Inmobiliarios, no consideró pertinente preparar la información requerida por la Superintendencia de Compañías, relacionada con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

Cabe mencionar que el cambio de objeto social y reforma de estatutos se elevó a escritura pública el 12 de abril del año 2016, ante el Notario Doctor Rolando Falconi Molina, Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito.

La Administración de la compañía manifiesta que remitirá a la Superintendencia de Compañías una solicitud de exención de esta obligación, basada principalmente en la modificación efectuada a su objeto social. De resultar favorable dicha solicitud, la compañía quedaría exenta de preparar información relacionada con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.