



Accountants &
business advisers

MOTINPRO S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31
de diciembre de 2015

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
MOTINPRO S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **MOTINPRO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

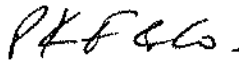
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfuio@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Base para calificación de opinión:

4. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía no ha generado ingresos por las operaciones establecidas en su objeto social. Al cierre de los estados financieros mantiene Propiedades que esperan obtener beneficios futuros, sin embargo, esto no se relaciona con el objeto social del negocio. Este asunto genera dudas que la empresa pueda continuar como un negocio en marcha.

Opinión calificada:

5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en "Base para calificación de opinión", los referidos estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **MOTINPRO S.A.**, al 31 de diciembre de 2015, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).



8 de marzo de 2016
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

MOTINPRO S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)	578	1.000
Derechos fiduciarios (Nota E)	3.721.382	3.721.382
Propiedades (Nota F)	31.320	31.320
Inversiones permanentes (Nota G)	1	
Gastos anticipados (Nota H)	18.964	
TOTAL ACTIVOS	3.772.245	3.753.702
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas y documentos por pagar (Nota I)	3.757.573	3.739.030
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3.757.573	3.739.030
PATRIMONIO (Nota J)		
Capital social	800	800
Resultados acumulados	13.872	13.872
TOTAL PATRIMONIO	14.672	14.672
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3.772.245	3.753.702



Sr. Diego Pérez Sala
Director Ejecutivo



Ing. Ana María Zeas
Contadora General

MOTINPRO S.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
COSTO Y GASTOS:		
Gastos operacionales		15.916
Otros gastos		732
		16.648
PERDIDA DEL EJERCICIO		(16.648)



Sr. Diego Pérez Sala
Director Ejecutivo



Ing. Ana María Zeas
Contador General

MOTINPRO S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2014	800	30.520
Perdida acumulada		(16.648)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	13.872
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	13.872


 Sr. Diego Pérez Sala
 Director Ejecutivo

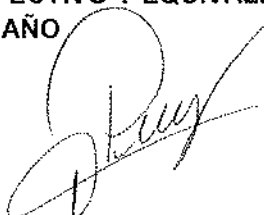

 Ing. Ana María Zeas
 Contadora General

Vea notas a los estados financieros

MOTINPRO S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido	18.542	18.648
Efectivo pagado	(18.964)	(17.648)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(422)	1.000
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(422)	1.000
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	1.000	
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	578	1.000



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



Ing. Ana María Zeas
Contadora General

MOTINPRO S.A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado del ejercicio		(16.648)
Variación en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por pagar	18.542	17.648
Gastos anticipados	(18.964)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(422)</u>	<u>1.000</u>



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



Ing. Ana María Zeas
Contadora General

MOTINPRO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

A. MOTINPRO S.A.:

La compañía se creó como resultado de la Escisión de la Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., según consta de la Escritura Pública autorizada por el notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil el 1 de agosto de 2012, inscrita en el Registro Mercantil el 22 de noviembre de 2012.

La actividad principal es el asesoramiento empresarial en materia de gestión.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 29 de febrero de 2016 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el asesoramiento empresarial en materia de gestión. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

MOTINPRO S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Derechos fiduciarios: Son el conjunto de derechos que se originan de la adquisición de derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Admi-bienes.

Propiedades: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedades, planta y equipos es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificios	20

Los incrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación de propiedades. En caso de que se produzca una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo, esta se reconoce en el resultado del periodo.

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del periodo, salvo que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en cuyo caso se reconocen en otro resultado integral.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Ingresos ordinarios: Se originan en la prestación de servicios de asesoramiento empresarial en materia de gestión. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura. El método de contabilización es el devengado.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

MOTINPRO S.A.**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición del impuesto diferido con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. INFORMACIÓN SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Corresponde a valores mantenidos en cuenta corriente del Banco Bolivariano C.A.

E. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde a cesión de derechos fiduciarios. A continuación el detalle:

Fecha de constitución : 21 de noviembre de 2013

Fideicomiso : Mercantil Admi-bienes

Objeto : Que la fiduciaria en su calidad de representante, administre los bienes fideicomitidos

Cedente : Trapecio Compañía de Construcciones TRAPCON Cía. Ltda.

Fiduciaria : Zion Administradora de fondos y fideicomisos S.A.

Cesionaria : Motinpro S.A.

MOTINPRO S.A.**F. PROPIEDADES:**

Corresponde a oficinas 111 B ubicadas en el Centro Comercial Albán Borja.

G. INVERSIONES PERMANENTES:

Corresponde a participación accionaria del 1% en Lugompro S.A., oficinas 107 A y 108.

H. GASTOS ANTICIPADOS:

Corresponde a principalmente a pagos de impuestos prediales.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Compañías no relacionadas	(1)	3,757,567	3,739,030
Otras		5	
		<u>3,757,572</u>	<u>3,739,030</u>

(1) Corresponde principalmente a un valor pendiente de pago a Trapecio Compañía de Construcciones TRAPCON Cía. Ltda. por la cesión de cesión de derechos fiduciarios.

J. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 800 acciones autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

Aporte para futura capitalización: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía.

K. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley.

MOTINPRO S.A.**K. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía no mantiene empleados en nómina, por lo que no distribuye el 15% de sus utilidades.

Para el año 2015, la Compañía no generó base para el cálculo de impuesto a la renta.

L. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

M. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.