AUDITORIA INTEGRAL

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF

MAGNOLINCO S.A.
ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 E INFORMACION COMPARATIVA DEL AÑO 2014

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República
Telfs.: 2550-615 / 6000-397 / 6000-398 0982759652
xaviercruz73@hotmail.com * xaviercruzpuente@yahoo.es
Quito - Ecuador

MAGNOLINCO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 E INFORMACION COMPARATIVA DEL AÑO 2014

INDICE — **Páginas No.**

Informe del auditor independiente	1-2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	4
Estado de evolución del patrimonio	5
Estados de flujos de efectivo	6-7
Notas a los estados financieros	
Sección 1. Información general	8-9
Sección 2. Políticas contables significativas	9-26
Sección 4. Estimaciones y juicios contables críticos	27-28
Sección 5. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	29-37

AUDITORIA INTEGRAL

Lic. Xavier Ernesto Ortiz Puente

AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de
MAGNOLINCO S.A.

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **MAGNOLINCO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes; y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 no fueron auditados debido a que no estuvieron obligados a contratar auditoria externa. Las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluyen para fines comparativos.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Normas Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros, basados en mi auditoría. Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y de Aseguramiento. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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

5. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoria.

AUDITORIA INTEGRAL

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

AUDITOR - CONSULTOR
ASESORIA NIIF

Opinión

6. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **MAGNOLINCO S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes.

Informes requeridos por otras regulaciones

7. El Informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el Informe de Verificación y Grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos internos implementados en relación a las normas para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos requerido por la Superintendencia de Compañías se emiten por separado. Acogiéndose a lo dispuesto en los Artículos 1, 5 y 6 de la Resolución UAF-DG-2012-0106 publicado en el RO No. 923 del 1 abril 2013, procedió a realizar una Declaración Juramentada en los términos anteriormente descritos de que "no se dedica de manera habitual ni eventual a la inversión e intermediación inmobiliaria ni mucho menos a la construcción" ante la Notaria Septuagésima Séptima del Cantón Quito, Distrito Metropolitano, según Escritura Pública Nro. 2016-17-01-077-P01198 de 22 de marzo de 2016.

8. Hasta la fecha del Informe la empresa no ha presentado la respectiva declaración de Impuesto a la renta por año 2015, puesto que tiene como plazo para presentar máximo hasta el 20 de abril del año 2016.

9. Llamamos la atención a la Nota 1 a los estados financieros donde se informa sobre la vigencia del Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria emitido por la Superintendencia de compañías.

C.P.A. Xavier Cruz Puente
SC-RNAE No. 474
31 de marzo de 2016
Quito, Ecuador

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República
Telfs.: 2550-615 / 6000-397 / 6000-398 0982759652
xaviercruz73@hotmail.com * xaviercruzpuente@yahoo.es
Quito - Ecuador

MAGNOLINCO S.A
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

	NOTAS	(Dólares) 31/12/15	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/14
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	266.031,96	221,16
Activos Financieros	5	1.161.658,98	400.000,00
Compañías Relacionadas		48.605,44	0,00
Inventarios en Construcción	6	5.187.733,91	2.919.277,01
Impuestos Anticipados		672,00	0,00
Total Activo Corriente:		**6.664.702,29**	**3.319.498,17**
TOTAL ACTIVO		**6.664.702,29**	**3.319.498,17**
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE:			
Sobregiros Bancarios	8	225.302,77	0,00
Cuentas y Doc. X Pagar	9	893.494,17	677.295,72
Pasivos Financieros	10	4.236.000,00	2.641.402,45
Anticipo de clientes	11	1.244.193,21	0,00
Otras CCxPagar		35.316,77	0,00
Obligaciones con el Fisco		28.669,30	0,00
Total Pasivo Corriente:		**6.662.976,22**	**3.318.698,17**
TOTAL PASIVO		**6.662.976,22**	**3.318.698,17**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital Suscrito	12	800,00	800,00
Utilidad del ejercicio		926,07	0,00
TOTAL PATRIMONIO		**1.726,07**	**800,00**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**6.664.702,29**	**3.319.498,17**

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
REPRESENTANTE LEGAL

Teresa Andagoya
CONTADOR GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MAGNOLINCO S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

	NOTAS	(Dólares) 31/12/15	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/14
INGRESOS:			
Ingresos no operacionales		8.400,00	0,00
TOTAL		**8.400,00**	**0,00**
GASTOS:			
Gastos generales		7.373,06	0,00
Gastos Financieros		100,87	0,00
TOTAL		**7.473,93**	**0,00**
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**926,07**	**0,00**
22% Impuesto a la Renta		0,00	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**926,07**	**0,00**

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
REPRESENTANTE LEGAL

Teresa Andagoya
CONTADOR GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MAGNOLINCO S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Capital Social	800,00				800,00
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800,00	0,00	0,00	0,00	800,00
Utilidad del ejercicio				926,07	926,07
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800,00	0,00	0,00	926,07	1.726,07

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
REPRESENTANTE LEGAL

Teresa Andagoya
CONTADOR GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MAGNOLINCO S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

	NOTAS	(Dólares) 31/12/15	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/14
FLUJOS DE CAJA.- ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes		442.328,79	-400.000,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-176.517,99	399.421,16
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación		**265.810,80**	**-578,84**
CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:			
Aumento del efectivo		265.810,80	221,16
Saldo del efectivo al inicio del año		221,16	0,00
Sado del efectivo al final del año		**266.031,96**	**221,16**

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
REPRESENTANTE LEGAL

Teresa Andagoya
CONTADOR GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MAGNOLINCO S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

	NOTAS	(Dólares) 31/12/15	NO AUDITADO (Dólares) 31/12/14
UTILIDAD ANTES DE PE/IRC		926,07	0,00
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN			
Cuentas por cobrar		-3.079.393,32	-3.319.277,01
Cuentas por pagar		3.344.278,05	3.318.698,17
		264.884,73	-578,84
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR (EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		**265.810,80**	**-578,84**

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
REPRESENTANTE LEGAL

Teresa Andagoya
CONTADOR GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

MAGNOLINCO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014.

NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA.

1.1 Naturaleza de las Operaciones

La Compañía **MAGNOLINCO S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Trigésima Sexta del Distrito Metropolitano del Cantón Quito, el 08 de julio de 2014, inscrita el 14 de julio de 2014 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano del Cantón Quito bajo el número 2422.

Su objetivo principal son las actividades inmobiliarias.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no registra empleados en la empresa.

Mediante resolución No. SC.DSC.G.13.014 de fecha 02 de diciembre de 2013, se expidió el "Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria". Con resolución No. SC.DSC. G.14.002 de fecha 14 de febrero de 2014 expidió ciertas reformas al reglamento. Entre los requerimientos de este reglamento, se prevé que operar proyectos inmobiliarios se constituya un Fideicomiso para que administre los valores recibidos por los promitentes compradores.

1.2. Información General

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en Quito, en la calle Corea 126 y Av. Amazonas (Of. Belmonte piso 1).

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

1.3 Declaración de Cumplimiento Con NIIF

Los estados financieros de la Compañía **MAGNOLINCO S.A.**, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas

Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2015, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 28 de marzo de 2016.

NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Bases de preparación

En las siguientes notas se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2015. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.15 y 2.16.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.3 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos 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, menos

cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

2.5 Equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres, equipo de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.5.4 Retiro o venta de equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

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

2.7 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, 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, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando

la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.
Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.8 Impuesto a la renta

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

2.8.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la

forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.8.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.10 Reconocimiento de 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.

2.10.1 Servicios para la venta

Los ingresos provenientes de los servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por los servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurre el servicio, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10.2 Inmuebles para la venta

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el período en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del inmueble; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.11 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.13 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquéllos 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.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar a clientes. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.13.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.13.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.13.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.3.

2.13.3 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral .Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.13.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva

del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.13.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.14 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.14.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.14.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.15. Principales cambios de las NIIF año 2015.

2.15.1 NIIF para PYMES.-

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió con fecha 21 de mayo de 2015, las modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES.

La NIIF para las PYMES fue desarrollada en respuesta a la solicitud a IASB para desarrollar estándares globales para las pequeñas y medianas entidades (PYMES). Este estándar independiente y simplificado se publicó en el 2009, y desde entonces ha sido ampliamente adoptado.

El IASB inició la revisión inicial de la NIIF para las PYMES en el 2012, con el objetivo de considerar la experiencia de implementación y evaluar si había una necesidad de hacer cualquier modificación a la Norma. Después de una amplia consulta, el IASB concluyó que la NIIF para las PYMEs requiere pocos cambios. Sin embargo, se identificaron algunas áreas en las que se podrían hacer mejoras específicas.

Los cambios más significativos, que se encuentran comúnmente en las PYMEs, son:

- ✓ Permitir a las PYMEs revalorizar la propiedad, planta y equipo; y
- ✓ Alineación de los principales requisitos de reconocimiento y medición para el impuesto sobre la renta diferido con las NIIF.

La mayoría de las enmiendas aclaran los requisitos existentes o añaden soporte orientación, en lugar de cambiar los requisitos subyacentes en la NIIF para las

PYMEs. En consecuencia, para la mayoría de las PYMEs y de los usuarios de sus estados financieros, se espera que las enmiendas mejoren la comprensión de las necesidades existentes, sin tener un efecto significativo en las prácticas de información financiera de una PYME y los estados financieros.

Las entidades que reportan utilizando la NIIF para las PYMEs están obligadas a aplicar las modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La aplicación anticipada es permitida siempre que todas las modificaciones se apliquen al mismo tiempo.

2.15.2 NIIF COMPLETAS

A continuación se presenta una guía breve sobre las mejoras anuales que se han realizado a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 2015:

Mejoras anuales ciclo 2012-2014

NIIF	SUJETO DE MODIFICACION	FECHA DE VIGENCIA (*APLICACIÓN ANTICIPADA)
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero de 2016*
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados	1 de enero de 2016*
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: tasa del mercado regional	1 de enero de 2016*
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero de 2016*

2.16 Reformas Tributarias Vigentes año 2015.

Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento Ingresos de Fuente Ecuatoriana

- ✓ Se incluyen como ingresos gravados 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, participaciones, otros derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
- ✓ Dejan de ser exentos los ingresos por concepto de dividendos si el beneficiario efectivo, es una persona natural residente en Ecuador y en el Reglamento se

definen que son derechos representativos de capital, dividendos y beneficiarios efectivos.

- ✓ Se elimina como ingreso exento la enajenación ocasional de acciones y participaciones.
- ✓ Se conserva como ingresos exentos solamente los rendimientos por depósitos a plazo fijo pagados por las instituciones financieras nacionales a personas naturales.
- ✓ Incremento Patrimonial no Justificado Se incorpora en la Ley el concepto del incremento patrimonial no justificado y en el Reglamento se especifica que constituye incremento patrimonial no justificado cuando dentro de uno o varios periodos fiscales, los ingresos gravados, exentos y no sujetos sean menores con respecto del consumo, gastos, ahorro e inversión de una persona.
- ✓ Gastos Deducibles Depreciaciones de activos fijos Se incorpora en la Ley la no deducibilidad de la depreciación de activos revaluados, además el Reglamento establece que en caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo.
- ✓ Sueldos y Salarios En el reglamento se especifica que se deberá observar los límites de remuneraciones establecidos por el Ministerio de Relaciones Laborales. Se incluye también como deducción adicional el 150% de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años por un período de dos años contado a partir de la fecha de celebración del contrato.
- ✓ Provisión para Créditos Incobrables El Reglamento incorpora la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio, registrados conforme la técnica contable, el nivel de riesgo y esencia de la operación. Adicionalmente se establece que la eliminación definitiva de los créditos incobrables se realizará con cargo al saldo del deterioro acumulado y, la parte no cubierta, con cargo a los resultados del ejercicio, así como también se modifican las condiciones: a) Haber constado durante dos años o más en la contabilidad; b) Haber transcurrido más de tres años desde la fecha de vencimiento original del crédito;
- ✓ Gastos de Promoción y Publicidad El Reglamento establece el límite para los costos y gastos incurridos para la promoción y publicidad de bienes y servicios los cuales serán deducibles hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados del contribuyente, con ciertas excepciones. Comercialización de Alimentos con Contenido Hiperprocesado No podrán deducirse los costos y gastos por promoción y publicidad aquellos contribuyentes que comercialicen alimentos preparados con contenido hiperprocesado. Como tales el Reglamento establece que son aquellos productos que se modifiquen por la adición de sustancias como sal, azúcar, aceite, preservantes y/o aditivos, entre otros.

- ✓ Regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría Se establece que las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas no podrán superar el 20% de la base imponible del impuesto a la renta más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país. En caso de que no se determine base imponible de impuesto a la renta, no serán deducibles dichos gastos.
- ✓ Gastos de Instalación, Organización y similares El Reglamento se establece el límite del 5% de la base imponible del impuesto a la renta más el valor de dichos gastos.
- ✓ Impuestos Diferidos La Ley permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos. Se clarifica que en caso de divergencia entre las normas tributarias y las normas contables y financieras, prevalecerán las primeras. En el Reglamento se establecen los conceptos y las condiciones para su reconocimiento.
- ✓ Pérdidas Se incluyen como gastos no deducibles las pérdidas por la enajenación de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador con partes relacionadas.
- ✓ Beneficios de Medianas Empresas aplicable para Micro y Pequeñas Empresas Se amplía la deducción adicional del 100% durante 5 años por los gastos relacionados con la capacitación técnica, mejoras en la productividad y gastos de viaje para el acceso a mercados internacionales para las micro y pequeñas empresas.
- ✓ Amortización de Intangibles Se incorpora la deducibilidad de la amortización de los valores que se deban registrar como activos intangibles, de acuerdo a la técnica contable, para su amortización en más de un ejercicio impositivo, y que sean necesarios para los fines del negocio o actividad. La amortización se efectuará dentro de los plazos previstos en el respectivo contrato o en un plazo de 20 años.
- ✓ Otras reformas importantes Obligación de llevar contabilidad Se modificó en el Reglamento los montos que obligan a un contribuyente a llevar contabilidad:
- ✓ De capital propio de US$60,000 a 9 fracciones básicas desgravadas del impuesto a la renta (US$93,690 para el 2015).
- ✓ De Ingresos brutos anuales del año inmediato anterior de US$100,000 a 15 fracciones desgravadas (US$156,150 para el 2015)
- ✓ De Costos y gastos anuales hayan sido superiores a US$80,000 actualmente 12 fracciones desgravadas (US$124,920 para el 2015).
- ✓ Declaración Patrimonial Se modifican los montos por los cuales se debe presentar para Personas Naturales de US$200,000 a 20 fracciones básicas desgravadas (US$216,000 para el 2015); y, Sociedad conyugal de US$400,000 a 40 fracciones básicas (US$432,000 para el 2015).

- ✓ Otras reformas importantes Tarifa del impuesto a la renta para sociedades Se establece el 22% de tarifa para las sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas. La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a los beneficiarios en paraísos fiscales y por la diferencia se aplicará el 22%. Deber de informar sobre la composición societaria La sociedad que no cumpla con la obligación de informar sobre la totalidad de su composición societaria, aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre la totalidad de su base imponible.

2.16.01 Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Otras reformas importantes Anticipo de Dividendos Los préstamos de dinero o préstamos no comerciales a socios o accionistas se considerarán como pago anticipado de dividendos y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente. Ingresos de no residentes Los ingresos percibidos por personas residentes, constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35% para el 2015).

Enajenación de Acciones y Participaciones Se establece que estarán sujetas al pago de la tarifa general prevista para sociedades sobre el ingreso gravable, las ganancias obtenidas por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador. Para efecto de este impuesto, la sociedad domiciliada o el establecimiento permanente en Ecuador cuyas acciones, participaciones y otros derechos fueron enajenados directa o indirectamente, será sustituto del contribuyente y como tal será responsable del pago del impuesto y del cumplimiento de sus deberes formales.

Industrias básicas Se consideran como industrias básicas aquellas que aprovechen las materias primas provenientes de los recursos naturales renovables y no renovables, transformándolos en productos que luego sean requeridos por otras industrias para la fabricación de productos intermedios y finales.

Son industrias básicas los siguientes sectores económicos:

- ✓ Fundición y refinación de cobre y/o aluminio;
- ✓ Fundición siderúrgica para la producción de acero plano;
- ✓ Refinación de hidrocarburos;
- ✓ Industria petroquímica;
- ✓ Industria de celulosa; y,
- ✓ Construcción y reparación de embarcaciones navales.

Las sociedades constituidas antes de la vigencia del COPCI tendrán derecho a la deducción del 100% adicional del costo o gasto de depreciación anual por los activos fijos nuevos y productivos, durante 5 años contados desde que se produzca el inicio de su uso productivo. Se establecen ciertas condiciones para la aplicación de éste beneficio, que aplica también para las sociedades constituidas a partir del 30 de diciembre de 2010 dentro de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil.

Exoneración en el pago del Impuesto a la Renta Se incorpora como exoneración del pago del Impuesto a la Renta para las inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas, la exoneración del pago del impuesto a la renta se extenderá a diez (10) años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Incentivo de estabilidad tributaria en contratos de inversión

Se incorpora el beneficio de la estabilidad tributaria, por un tiempo determinado, a partir de la suscripción de un contrato de inversión, siempre que: 1. El monto de la inversión sea mayor a 100 millones de dólares; 2. Informe técnico realizado por el Ministerio competente, 3. Informe del Procurador General del Estado y, 4. Autorización del Presidente de la República para la suscripción del contrato.

Tarifas del impuesto a la renta:

- ✓ 22% para las sociedades que realicen inversiones para la explotación de minería metálica y las industrias básicas.
- ✓ 25% para otros sectores que contribuyan al cambio de la matriz productiva del país. En la ley se detallan las exclusiones, alcance y pérdida de la estabilidad tributaria. El plazo de vigencia será como máximo, el plazo del contrato de inversión suscrito. Reformas al Código Tributario Responsables Se incluyen dentro de otros responsables los sustitutos del contribuyente. Incremento de plazos para las facilidades de pago

Se incrementan los plazos de las facilidades de pago concedidas por la Administración Tributaria cambiándose de 6 a 24 meses y en casos especiales de 2 por 4 años.

Otras reformas importantes Anticipo de Impuesto a la Renta: Se excluyen para el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta: - Los activos revaluados que tengan los contribuyentes, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio. - Los gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

Régimen de Precios de Transferencia Se dispone que la Administración Tributaria notificará al sujeto pasivo sus partes relacionadas por concentración de operaciones, es decir cuando se realizan el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país. Plazo de conservación de documentos soporte El plazo de conservación de los documentos que sustenten operaciones por las cuales la norma tributaria permita la amortización o depreciación se contará a partir del periodo fiscal en el cual finalizó la vida útil o el tiempo de amortización del activo.

2.16.02 Reformas al IVA, ISD e ICE Reformas al Impuesto al Valor Agregado IVA Retención de IVA entre Contribuyentes Especiales

Se establece la aplicación de retención en la fuente de IVA en los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales. También se establece que los exportadores habituales de bienes obligados a llevar contabilidad retendrán la totalidad del IVA a todos los contribuyentes, inclusive a los contribuyentes especiales. Impuesto al Valor Agregado – Tarifa 0% Se incluyen las cocinas de uso doméstico eléctricas y las que funcionen exclusivamente mediante mecanismos eléctricos de inducción. Crédito Tributario de IVA El Reglamento establece que el IVA generado en la adquisición de bienes y servicios que sean utilizados para la generación de servicios o transferencia de bienes no sujetos al impuesto, no podrá ser considerado como crédito tributario, debiendo ser cargado al gasto.

IVA pagado por personas adultas mayores Se establece que las personas adultas mayores tendrán derecho a la devolución del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios de primera necesidad de uso o consumo personal. La base imponible máxima de consumo mensual a la que se aplicará el valor a devolver será de hasta cinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador, vigentes al 1 de enero del año en que se efectuó la adquisición.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- ✓ Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.
- ✓ Están exentos de ISD los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas para financiar los segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

- ✓ Se encuentran exonerados del pago del ISD las importaciones a consumo de cocinas eléctricas y las de inducción, sus partes y piezas. Impuesto a los Consumos Especiales - Se gravan con el 100% de ICE las cocinas, cocinetas, calefones y sistemas de calentamiento de agua, de uso doméstico, que funcionen total o parcialmente mediante la combustión de gas.

Residencia Fiscal Personas Naturales

- ✓ Cuando la permanencia en el país, incluyendo ausencias esporádicas, sea de 183 días calendario o más, consecutivos o no, en el mismo periodo fiscal;
- ✓ Cuando su permanencia en el país, incluyendo ausencias esporádicas, sea de 183 días calendario o más, consecutivos o no, en un lapso de doce meses dentro de dos periodos fiscales.
- ✓ El núcleo principal de sus actividades o intereses económicos radique en Ecuador, de forma directa o indirecta. Es decir, cuando el mayor valor de sus activos esté en el Ecuador;
- ✓ No haya permanecido en ningún otro país o jurisdicción más de 183 días calendario, consecutivos o no, en el ejercicio fiscal y sus vinculos familiares más estrechos los mantenga en Ecuador.

Residencia Fiscal de Sociedades Una sociedad tiene residencia fiscal en Ecuador cuando ha sido constituida o creada en territorio ecuatoriano, de conformidad con la legislación nacional.

NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Vida útil de equipos

Como se describe en la Notas 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

3.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/15 Dólares	31/12/14 Dólares **No Auditado**
Caja	800,00	0,00
Bancos	265.231,96	221,16
Saldo al final del año	**266.031,96**	**221,16**

NOTA 05. ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de activos financieros es como sigue:

DETALLE:	31/12/15 Dólares	31/12/14 Dólares **No Auditado**
Fideicomiso YooQuito	621.973,68	0,00
Arq.Internationalcorporation(diseño arquitectónico)	124.250,00	0,00
YOO WORLDWIDE LLP	100.000,00	0,00
DRILLSOIL	14.843,16	0,00
YOO STYLER (Rendizar Tiempo Real)	12.250,00	0,00
TIGERX (Gto Comercializacion)	18.320,80	0,00
Luis Cruz (55% mov. Tierras)	61.568,00	0,00
UNACEM	1.505,16	0,00
DRILLSOIL	74.021,64	0,00
Alfonso Zamora	80.000,00	0,00
Ximena Verdezoto Custode	0,00	400.000,00
Varios	52.926,54	0,00
Saldo al final del año	**1.161.658,98**	**400.000,00**

Corresponden a anticipos de proveedores, pendientes de liquidar a la fecha del informe.

NOTA 06. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2015 incluyen costos de movimiento de tierras, excavaciones, estructuras, equipos de alquiler, etc.

En dólares:

Al 31 diciembre 2015:

PROYECTO EDIFICIO YOO QUITO: Corresponde a la construcción el Edificio Yoo Quito, ubicado en la Av. Orellana y Av. 12 de Octubre. Iniciado en el año 2015 y planificado terminar en marzo de 2018.

En dólares:

DESCRIPCION	31/12/14 Dólares **No Auditado**	ADICIONES	SALDO 31/12/15
Terreno (1)	2.900.000,00	1.600.000,00	4.500.000,00
Costos directos	3.279,51	431.602,44	434.881,95
Gastos indirectos	15.950,30	236.901,66	252.851,96
Financieros	47,20	-47,20	0,00
Saldo al final del año	**2.919.277,01**	**2.581.819,74**	**5.187.733,91**

1. Corresponde a los terrenos que se detallan a continuación:

   a. 12 de Agosto de 2014, adquisición de un terreno ubicado en la "Punto Patag de Guapulo", con frente a la Av. 12 de Octubre situado en la parroquia la Floresta, por un valor de $2.200.000,00; legalmente registrado en la NOTARIA TERCERA DEL CANTON QUITO.

   b. Adquirido la *CASA MUROS* el 29 de diciembre de 2014 con factura No.001-001-0001643 a la empresa ALBERTO ANDINO & ASOCIADOS CI. LTDA., por un valor de $700.000,00.

   c. 12 de febrero de 2015, adquisición de un terreno ubicado en la Av. Orellana N 342 en la parroquia La floresta, por un valor de $1.600.000,00, legalmente registrado en la NOTARIA TERCERA DEL CANTON QUITO.

NOTA 07. SOBREGIROS BANCARIOS

Las obligaciones con instituciones financieras se muestran anualmente:

SOBREGIROS BANCARIOS

CONCEPTO:	31/12/15 Dólares	31/12/14 Dólares **No Auditado**
Banco Internacional	225.302,77	0,00
Saldo al final del año	**225.302,77**	**0,00**

NOTA 09. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar, es como sigue:

NOMBRE:	31/12/15 Dólares	31/12/14 Dólares **No Auditado**
Arq. Tommy Schwarzkopf	139.093,49	9.093,49
Isabel Diez Franco (inmuebles)	664.000,00	664.000,00
Joseph Schwarzkopf	4.200,00	4.200,00
Fidelcomiso Bristol (L.Cruz Mov. Tierras)	50.000,00	0,00
Seguros Equinoccial	28.589,86	0,00
Varios	7.610,82	2,23
Saldo al final del año	**893.494,17**	**677.295,72**

Corresponden a proveedores generados por el giro del negocio en servicios y transferencias de bienes. Valores pendientes de pago a la fecha del informe.

NOTA 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de los pasivos financieros es el siguiente:

NOMBRE:	31/12/15 Dólares	31/12/14 Dólares **No Auditado**
Inmoexpress (1)	1.395.333,33	0,00
Proadser S. A. (2)	1.118.000,00	0,00
Vall Trans	1.445.333,34	0,00
Pepbocoi	277.333,33	0,00
Arq. Tommy Schwarzkopf	0,00	1.118.000,00
Cesar Alarcón	0,00	1.518.000,00
Varios	0,00	5.402,45
Saldo al final del año	**4.236.000,00**	**2.641.402,45**

(1) Se refiere a 2 contratos de Mutuo o Préstamo, llevadas a cabo con la compañía **Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S. A.**, debidamente

representada por el Arq. Tommy Schwarzkopf que se detallan a continuación:

a. El 1er. Contrato celebrado el *29 de diciembre de 2014* por un valor de $1.118.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.
b. El 2do. Contrato celebrado el *28 de febrero de 2015* por un valor de $1.000.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.

(2) Se refiere a 2 contratos de Mutuo o Préstamo, llevadas a cabo con la compañía **PROADSER S. A.**, debidamente representada por FORNAX GROUP CORP, a su vez representada por el Sr. Carlos Montufar Gangotena en su calidad de Gerente General, que se detallan a continuación:

a. El 1er. Contrato celebrado el *27 de diciembre de 2014* por un valor de $400.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.
b. El 2do. Contrato celebrado el *29 de diciembre de 2014* por un valor de $1.118.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.
c. El 3er. Contrato celebrado el *28 de enero de 2015* por un valor de $600.000,00; con un plazo de 36 meses, sin constitución de garantías de respaldo.

Los préstamos adquiridos por MAGNOLINCO S. A., la obligan a pagar, a partir de la declaratoria de punto de equilibrio del proyecto inmobiliario a desarrollarse por la empresa mencionada, reconociéndose que los intereses se encuentran implícitos en cada *"contrato de Mutuo o Préstamo"*.

NOTA 11. ANTICIPO DE CLIENTES

Un resumen de anticipo de clientes, es como sigue:

NOMBRE	31/12/15 ~~Dólares~~	31/12/14 ~~Dólares~~ **No auditado**
Saldo Inicial	**0,00**	**0,00**
Anticipos 2015 / Neto	1.577.035,00	0,00
Descuentos por Pronto pago	(1.798,68)	0,00
~~Descuento en venta~~	~~(331.043,11)~~	~~0,00~~
Saldo Final	**1.244.193,21**	**0,00**

NOTA 12. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre del 2015, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Accionista:	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Inmobiliaria Express INMOEXPRESS S.A.	400	50.00%	400,00
PEPBOCOI S.A.	400	50.00%	400,00
Total	**800**	**100.00%**	**800,00**

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

NOTA 13. VENTAS NETAS Y GASTO DE ADMINISTRACION

Por encontrarse en proceso de ejecución del proyecto YOO QUITO, aun no hay Ingresos ni gastos Ordinarios por la venta de oficinas, departamentos, bodegas, estacionamientos, etc. El proyecto tiene programado terminarse en marzo de 2018, año en el cual se generaría los ingresos y resultados positivos esperados.

NOTA 14. IMPUESTO A LA RENTA *(Art. 37 LRTI, Art. 51 RALRTI)*

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

a) Si los accionistas en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.
b) Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará **la tarifa del 25% a toda la base imponible**, la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

Concepto		31/12/2015	31/12/2014
Utilidad ejercicio		926,07	0,00
15% participación trabajadores		0,00	0,00
Diferencia		926,07	0,00
+) Gastos no deducibles		905,28	0,00
Utilidad gravable		1.831,35	0,00
Impuesto renta causado	(1)	402,90	0,00
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior	(1)	0,00	0,00
-) Anticipo IR pagado		0,00	0,00
-) Retenciones en la fuente		(672,00)	0,00
-) Crédito tributario años anteriores		(0,00)	0,00
Saldo a favor		**(269,10)**	**0,00**

(a) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2015.

14.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

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

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2015, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

NOTA 15. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor del diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 16. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Objetivos y Políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Accionistas y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en la Nota 05 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2015 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente

para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

NOTA 17. AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS

En octubre 30 del 2013 mediante Registro Oficial No.112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros emite la resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delito para las Compañías". En su artículo 28 menciona: "Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes...", que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para la Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

La implementación de los procedimientos de lavado de activos asi como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros a cerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2015.

La empresa **MAGNOLINCO S.A.** acogiéndose a lo dispuesto en los Artículos 1, 5 y 6 de la Resolución UAF-DG-2012-0106 publicado en el RO No. 923 del 1 abril 2013, procedió a realizar una Declaración Juramentada en los términos anteriormente descritos de que "no se dedica de manera habitual ni eventual a la inversión e intermediación inmobiliaria ni mucho menos a la construcción" ante la Notaria Septuagésima Séptima del Cantón Quito, Distrito Metropolitano, según Escritura Pública Nro. 2016-17-01-077-P01198 de 22 de marzo de 2016.

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión del informe (marzo 31, de 2016) se produjo el siguiente evento que en opinión de la Administración de la Compañía pude tener un efecto importante sobre los estados financieros:

- Al 31 de marzo de 2016, se ha resuelto continuar el desarrollo del proyecto a través de un Fideicomiso, el mismo que se crea el *Fideicomiso YOOU QUITO* en la Notaría Sexta del cantón Quito, otorgado por *Magnolinco S. A.* y *FIDEVAL S. A. administradora de Fondos y Fideicomisos* con el objeto de desarrollar y construir el proyecto inmobiliario actualmente denominado "*YOO QUITO*" ubicado en la av. Gonzales Suarez y Av. Francisco de Orellana Esq.

NOTA 19. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha marzo 28 de 2016 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello
REPRESENTANTE LEGAL

Teresa Andagoya
CONTADOR GENERAL