

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE:

Estados de situación financiera

Estados de resultados y otros resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

Compañía /DyD	-	DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas Internacionales de información financiera
IASB	-	International Accounting Standar Board
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

1 de junio del 2016

Estados financieros auditados:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2014 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por nosotros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con fecha 26 de junio del 2015 emitimos un informe que contiene una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados:

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros separados que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor independiente:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento, las que requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentados en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del 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 auditoría 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión del auditor independiente:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A. al 31 de diciembre del 2015 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos relevantes:

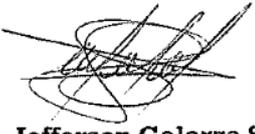
Sin modificar nuestra opinión dirigimos nuestra atención a

5. Como se menciona en la Nota 12 a los estados financieros, la compañía tiene cuentas por cobrar a las compañías relacionadas, Construcciones Hesavi Cia. Ltda y Edusmat S.A. las mismas que no generan intereses, ni se ha reconocido interés implícitos en los años 2014 y 2015 como lo requieren las NIIF, por cuanto los accionistas han decidido que Construcciones Hesavi Cia. Ltda., entregue un bien inmueble que cubra el valor total de la deuda, y se ha decidido también la fusión con Edusmat S.A. Esta decisión fue tomada en el año 2013, debido a trámites administrativos en organismos municipales no se ha podido concluir con el trámite, para el año 2016 se espera terminar estos procesos.
6. Como se menciona en las notas 23 y 24, la compañía procedió a compensar la pérdida del ejercicio del año 2015 con el saldo acreedor de la cuenta reserva de Capital, en función de la legislación vigente emitida por la Superintendencia de compañías.
7. La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Informe de cumplimiento tributario:

8. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group
BCG Business Consulting Group
del Ecuador Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditores
Externos No. SC.RNAE-376


M.B.A. Jefferson Galarza Salazar
Socio División de Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No 25987


Roberto Arpi Hidalgo
Socio División Auditoría
Registro Nacional de Contadores
No. 22730

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes	6	24,711	8,052
Deudores comerciales	7	122,139	146,311
Otras cuentas por cobrar	8	19,637	31,013
Activos por impuestos corrientes	9	13,575	22,716
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		180,061	207,092
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad Planta y Equipo	10	582,316	694,159
Activos diferidos	11	-	2,246
Deudas compañías relacionadas a largo plazo	12	1,253,034	1,275,223
Inversiones largo plazo	13	495,983	495,983
Otros activos no corrientes		1,000	1,000
TOTAL ACTIVOS		2,512,394	2,675,702

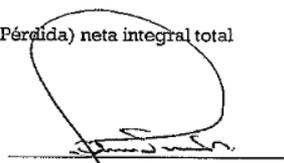
		Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones financieras	14	18,222	20,502
Cuentas por pagar comerciales	15	32,187	34,402
Otras cuentas por pagar	16	1,591	19,432
Obligaciones laborales	17	35,342	17,182
Impuestos por impuestos corrientes	18	14,423	22,481
Obligaciones accionistas	19	255,242	232,242
TOTAL PASIVO		457,007	446,241
PASIVO A LARGO PLAZO			
Obligaciones financieras a largo plazo	14	324,432	442,152
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	20	122,139	45,272
Beneficios laborales largo plazo	21	117,222	60,642
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		1,583,443	1,699,137
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,512,394	2,675,702

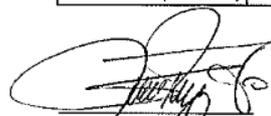

 Juan Terán
 Gerente general


 Rodrigo Chuquimarca
 Contador General

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

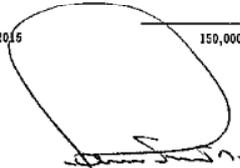
		Al 31 de diciembre del:	
		2015	2014
Ingresos por venta de bienes	25	683,821	988,653
Costos de ventas	26	(538,078)	(658,103)
Utilidad bruta		145,743	330,550
Costos operativos	27	(204,040)	(243,671)
Utilidad operativa		(58,297)	86,879
Otros ingresos		-	791
Otros egresos		(40,677)	(50,518)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias		(98,974)	37,152
Participación laboral		-	(5,454)
Impuesto a la renta		(14,475)	(22,491)
Utilidad (Pérdida) Neta		(113,449)	9,207
Otros resultados integrales		(2,245)	-
Utilidad (Pérdida) neta integral total		(115,694)	9,207


 Juan Terán
 Gerente general


 Rodrigo Chuquimarca
 Contador General

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital asignado	Reservas		Superavit por valuación de activos fijos	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
		Reserva legal	Reserva de capital		Adopción de las NIIF por primera vez	Resultados acumulados	
SALDOS AL 01 DE ENERO DEL 2014	150,000	14,967	234,866	692,302	(164,839)	762,634	1,689,930
Compensación Resultados Aplicación NIIFs					164,839	(164,839)	-
Reserva Legal		8,647				(8,647)	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						9,207	9,207
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	150,000	24,614	234,866	692,302	-	597,355	1,699,137
Reserva Legal		842				(842)	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)						(115,694)	(115,694)
Compensación Reserva de Capital con pérdidas del ejercicio			(115,694)			115,694	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	150,000	25,456	119,172	692,302	-	596,513	1,583,443

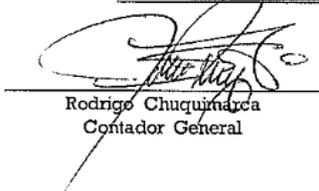

 Juan Torán
 Gerente general


 Rodrigo Chuquimarca
 Contador General

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

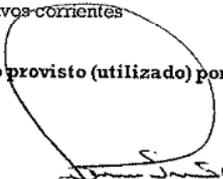
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	706,994	874,282
Efectivo pagado a proveedores	(368,083)	(589,595)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(263,108)	(316,492)
Efectivo pagado por intereses	(36,202)	(47,451)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	2,736	(63,640)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	<u>42,336</u>	<u>(142,895)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo proveniente por la venta de activos fijos	33,869	8,435
Otras entradas y salidas de efectivo	-	(725)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	<u>33,869</u>	<u>7,710</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras ip	(115,749)	77,836
Efectivo utilizado para el pago de partes vinculadas	56,203	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	<u>(59,546)</u>	<u>77,836</u>
Flujos de efectivo netos del año	<u>16,659</u>	<u>(57,649)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>8,052</u>	<u>65,700</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>24,711</u>	<u>8,052</u>

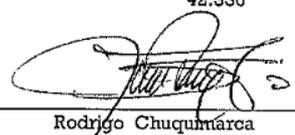

 Juan Terán
 Gerente general


 Rodrigo Chuquirinca
 Contador General

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CONCILIACION
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(98.974)	37.152
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de activos fijos	77.974	76.316
Impuesto a la renta del año	(16.720)	(22.491)
Participación laboral	-	(5.454)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	65.879	(206.210)
Otros activos corrientes	2.245	-
Cuentas por pagar comerciales	19.948	(13.483)
Provisiones	-	-
Otros pasivos corrientes	(8.016)	(8.716)
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	42.336	(142.895)


 Juan Terán
 Gerente general


 Rodrigo Chuquamarca
 Contador General

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La compañía fue constituida el 20 de enero de 1989, bajo la denominación social de Desbanques y Desalojos Salazar Cadena Cia. Ltda.

Con fecha 7 de septiembre del 2012, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de octubre del 2012, se procedió a ampliar el plazo de duración de la compañía en treinta años. Adicionalmente se cambió la denominación de la compañía a Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A.

1.2 Objeto social.

El objetivo social es el de la realización de trabajos de desbanque, movimientos de tierra, con palas mecánicas y volquetes, servicio de rodillos, lastrado y afirmados. Con fecha 7 de septiembre del 2012, mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 30 de octubre del 2012, se procedió a ampliar el objeto social de la compañía al diseño, planificación, construcción, y comercialización de todo tipo de edificaciones. Podrá también dedicarse a la importación, producción y distribución y venta de repuestos, maquinaria, materiales acabados para la construcción.

1.3 Domicilio principal.

La compañía realiza sus operaciones en la Calle Rafael Carvajal N77B y Av. Diego de Vásquez.

1.4 Resumen de transacciones significativas.

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, y, iv) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014. Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables

2.3 Cambios en las políticas contables

a) Aplicación inicial de nuevas normas y/o modificaciones a las NIIF existentes:

No existieron NIIF o CINIIF aplicados por primera vez para el ejercicio financiero que inició a partir de 1 de enero de 2015 que hayan tenido un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

A continuación un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas por el IASB que no fueron adoptadas anticipadamente por la Administración de la Compañía en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Estas normas serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación a menos que la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF-16	Arrendamientos (NIIF nueva)	1 de enero del 2019
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva)	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas (NIIF nueva)	1 de enero del 2018
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28	Modificación. Aclara que las entidades de inversión se encuentran exentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de paratipificación	1 de enero del 2016
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida
NIC-28	Modificación. Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-41 y NIC-16	Modificación. Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos)	1 de enero del 2016
NIC-38 y NIC-16	Modificación. Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y equipos y .	1 de enero del 2016
NIC-1	Modificación. Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas.	1 de enero del 2016
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

“NIIF-16: Arrendamientos”

En enero del 2016 se emitió la “NIIF-16: Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-17: Arrendamientos” y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

“NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”

En mayo del 2014 se emitió la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes”, que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-18: Ingresos ordinarios”, “NIC-11: Contratos de Construcción” y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- a) **Etapas 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- b) **Etapas 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- c) **Etapas 3:** Determinar el precio de la transacción.
- d) **Etapas 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- e) **Etapas 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el “control” de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes” añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

NIIF-9: Instrumentos financieros

La “NIIF-9: Instrumentos financieros” emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos pasivos financieros.

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la “NIC-39: Instrumentos financieros” se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

- a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente,
- c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la “NIIF-9: Instrumentos financieros” requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la “NIC-39: Instrumentos financieros”, la

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

Modificaciones a la “NIC-1: Presentación de estados financieros”

En diciembre del 2014, se emitieron modificaciones a la “NIC-1: Presentación de estados financieros” con la intención de proporcionar guías mejoradas de presentación y revelación para los estándares vigentes y futuros. Adicionalmente, incluye una modificación sobre la presentación de elementos de otro resultado integral proveniente de inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos registradas con base en el método de participación. Un resumen de las principales modificaciones a esta norma incluye:

- a) **Materialidad:** Aclarar que la información útil no debe ser oscurecida mediante agregar o desagregar información y que las consideraciones sobre la materialidad aplican a los estados financieros, a las notas y a cualesquiera requerimientos de revelación contenidos en Las NIIF.
- b) **Estado de situación financiera y estado de resultados y otros resultados integrales:** Aclarar que la lista de los elementos de línea a ser presentados en esos estados puede ser desagregada y agregada cuando sea relevante. Adicionalmente introduce orientación sobre los subtotales contenidos en esos estados.
- c) **Notas a los estados financieros:** Aclarar que las entidades tienen flexibilidad cuando diseñen la estructura de las notas e introduce orientación sobre cómo determinar el orden sistemático de las notas. Además, se propone remover los ejemplos inútiles con relación a la identificación de las políticas de contabilidad importantes.
- d) **Presentación de elementos de otro resultado integral:** Aclarar que la participación que la entidad tiene en otros resultados integrales de sus Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos, aplicando el método de participación, debe ser presentados como partidas re clasificables o no re clasificables de acuerdo con el tratamiento contable requerido para los activos o pasivos que dan origen a otros resultados integrales.

Mejoras anuales correspondientes al Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales correspondientes al ciclo 2012 -2014 incluyen las siguientes modificaciones relevantes:

- **Modificaciones a la “NIIF-7: Instrumentos financieros – información a revelar”:** Esta modificación elimina el requerimiento de revelar información adicional sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros cuando una entidad emita estados financieros intermedios. Esta modificación también incluye aclaraciones sobre si los contratos de servicios de administración deben ser considerados como una involucración continuada a efectos de aplicar los requerimientos de información a revelar sobre los activos financieros transferidos que no se den de baja en su totalidad.
- **Modificaciones a la “NIC-19: Beneficios a los empleados”:** La NIC-19: Beneficios a los empleados” establece que la tasa de descuento que se debe aplicar para descontar los beneficios laborales post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado al final del periodo que se informa correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Esta modificación establece que el mercado al que hace referencia esta norma será establecido con base en la moneda funcional en lugar del mercado de cada país. Por lo tanto, cuando no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, 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.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. 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.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado. Después del reconocimiento inicial, los activos financieros de la Compañía son medidos de la siguiente manera:

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar: Se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos financieros 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

d) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la prestación de servicios médicos en el curso normal de los negocios. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 60 a 90 días plazo.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otras cuentas por cobrar menores.

e) Activos financieros mantenidos hasta el 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.

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento incluyen:

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos menores a 90 días, contados desde la fecha de contratación del activo financiero.
- (ii) Inversiones a corto plazo: Muestra las inversiones en entidades del sistema financiero ecuatoriano con vencimientos superiores a 91 días y menores a 1 año, contados desde la fecha de contratación del activo financiero.

f) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

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

g) Baja en cuenta de los activos financieros

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. 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.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los pasivos financieros 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

d) Pasivos financieros identificados:

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- (i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 60 días plazo.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

2.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

2.9 Propiedad y Equipo

a) Medición inicial

Las partidas de propiedad y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de los activos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante 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 activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Tasas en años</u>
Muebles y enseres y equipo	10

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Equipo de computación	3
Vehículos	8
Maquinaria y Equipo caminero	10

Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de activos fijos es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.10 Inversiones Largo Plazo

Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que son mantenidas por la Compañía con el ánimo de ejercer influencia significativa (pero no el control o control conjunto) de la entidad receptora de la inversión. La influencia en la toma de decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la Compañía en que se invierte son evidencias de la existencia de entidades asociadas.

Las inversiones en asociadas son registradas inicialmente al costo y posteriormente son contabilizadas bajo el método de participación. Según este método, las inversiones aumentan o disminuyen en función de participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada. El resultado del periodo que se informa incluye la participación que le corresponde a la Compañía inversora sobre las variaciones del patrimonio de la entidad participada.

La compañía se encuentra analizando la Inversión en Inmopeñon S.A., para determinar su valor razonable y determinar algún tipo de deterioro si fuere el caso.

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados 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 ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.12 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los intereses implícitos se reconocen como egresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. Durante el año la Compañía no ha reconocido interés implícito por considerarlo inmaterial. El periodo de crédito promedio para el pago a proveedores es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados. En función de estas políticas no se ha reconocido intereses implícitos, a la fecha de emisión de estos estados financieros se está analizando las cuentas de proveedores.

2.13 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores y se clasifica de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá este beneficio.

b) Beneficios post-empleo

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferente de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
2. Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por la legislación laboral ecuatoriana. Adicionalmente, la legislación laboral establece que en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.31% anual (2014: tasa del 6.54% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

c) Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.14 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2015 y 2014, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente:

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

2.15 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la re estimación 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 los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

En el año 2015, se procedió a la reversión de los impuestos diferidos reconocidos en años anteriores.

2.16 Provisiones de costos

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable.

2.17 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad y,

Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.18 Costos y gastos

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos y la amortización de activos intangibles se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

2.19 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado 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.

2.20 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros. 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:

a) Vida útil de activos fijos:

La Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

b) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados.

c) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallaron anteriormente.

d) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

La compañía reversó los impuestos diferidos generados en ejercicios pasados, por considerar que estos no serán compensados.

Durante el año 2015 la Compañía no ha compensado ni reconocido impuestos diferidos ni activos ni pasivos.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes	24,711	8,052
Deudores comerciales	122,139	145,311
Otras cuentas por cobrar	19,637	31,013
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,253,034	1,275,223
Otros activos no corrientes	1,000	1,000
Total activos financieros	1,420,521	1,460,599
<u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>		
Obligaciones financieras a corto plazo	18,522	29,512
Cuentas por pagar comerciales	92,167	62,406
Otras cuentas por pagar	3,501	18,479
Cuentas por pagar accionistas	251,908	251,908
Obligaciones financieras a largo plazo	274,476	469,120
Deudas con partes relacionadas largo plazo	133,805	43,919
Total pasivos financieros	774,378	875,345
Posición neta de instrumentos financieros	646,143	585,255

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo o costo amortizado

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro.

Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de mercado

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación los riesgos detectados:

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las operaciones normales en el país. Los precios de los servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios con características similares.

Riesgo por tasa de interés: La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Administración informa que no espera tener problemas de liquidez durante el año 2016.

d) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios y de instituciones bancarias.

e) Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos	20.149	7.052
Cajas	562	-
Inversiones a corto plazo	4.000	1.000
TOTAL	24.711	8.052

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los deudores comerciales:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes no relacionados	122.139	145.311
TOTAL	122.139	145.311

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

La Compañía realiza un análisis individualizado de su cartera y califica como incobrable tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, doce meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.

Adicionalmente, se provisiona específicamente aquellos saldos sobre los que existen dudas razonables de su recuperabilidad, bien por la situación del deudor o por las relaciones actuales con la Compañía, con independencia del tiempo transcurrido desde el vencimiento.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos a proveedores	2,701	6,851
Impuesto al valor agregado - compras	2,267	15,348
Creditos al Personal	4,669	8,814
Ingresos por facturar	10,000	-
TOTAL	19,637	31,013

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 muestran activos por impuestos corrientes que esperan ser recuperados durante el año 2016. A continuación los saldos

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente	13,575	16,112
Anticipos del impuesto a la renta	-	6,604
TOTAL	13,575	22,716

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

<u>Resumen de movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	22.716	15.886
<u>Adiciones del año por:</u>		
Retenciones en la fuente	13.575	16.112
Anticipos del impuesto a la renta	-	6.604
Subtotal	13.575	22.716
<u>Compensaciones con:</u>		
Pasivos por impuestos corrientes	(22.716)	(15.886)
Subtotal	(22.716)	(15.886)
TOTAL	13.575	22.716

10. PROPIEDADES Y EQUIPO

A continuación un resumen de los activos fijos:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Equipo de oficina	29.961	29.961
Muebles y enseres	8.443	8.443
Maquinaria y equipo	21.950	8.950
Equipo de computación	2.952	6.099
Rodados	1.896.607	1.976.107
TOTAL	1.959.914	2.029.561
Depreciacion acumulada de activos fijos	(1.377.598)	(1.335.402)
	582.316	694.159

Movimientos del activo fijo:

Los movimientos del activo fijo durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	694.159	778.910
Adiciones y retiros netos	(33.869)	(8.435)
Depreciación del año	(77.974)	(76.316)
Saldo final	582.316	694.159

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos diferidos	-	2.245
TOTAL	-	2.245

El movimiento de los activos diferidos se resume a continuación

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimiento del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	2.245	1.455
Adiciones	-	791
Bajas	(2.245)	-
Saldo final	-	2.245

12. DEUDAS COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Un resumen de las otras cuentas por cobrar se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Construcciones Hesavi Cia. Ltda.	1,166,248	1,192,689
Intereses implícitos	(117,123)	(117,123)
HESAVI CIA. LTDA.	1,049,125	1,075,566
Edusmat S.A.	226,029	221,778
Intereses implícitos	(22,120)	(22,120)
EDUSMAT S.A.	203,909	199,657
TOTAL	1,253,034	1,275,223

Hesavi Cia. Ltda., es propietaria de un bien inmueble ubicado en la Av. Diego de Vásquez y Pedro de la Mata, el mismo que será entregado a la compañía como parte de pago de las cuentas por cobrar existentes. Esta decisión fue tomada en el año 2013, para el año 2015 no fue posible concluir por trámites municipales, la administración de la compañía espera instrumentar esta operación en el año 2016.

Edusmat S.A. entrará en proceso de fusión por absorción con Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A. durante el año 2016.

Por lo expuesto en los párrafos anteriores, y por cuanto existe la firme intención de cobrar el total de la obligación con los bienes que serán entregados por Hesavi Cia. Ltda. no se ha reconocido los intereses implícitos durante los años 2015 y 2014.

13. INVERSIONES LARGO PLAZO

Un resumen de las inversiones que mantiene la compañía se detallan a continuación

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Inmopeñon S.A.	1	80,483	80,483
Hiteck S.A.		415,500	415,500
TOTAL		495,983	495,983

1 La compañía se encuentra en proceso de análisis de la real situación de la inversión realizada y poder determinar si existe algún tipo de deterioro de los activos.

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre los saldos de obligaciones financieras a corto y largo plazo se detallan a continuación

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Bancos locales:</u>		
Diners Club Por Pagar	3.382	12.628
American Express Por Pagar	15.140	16.885
Saldo final	18.522	29.512

Largo Plazo

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco del Pichincha	9.476	35.879
Banco de Guayaquil	265.000	433.241
Subtotal	274.476	469.120

Las condiciones de las obligaciones a largo plazo se detallan a continuación:

Banco	Monto		Tasa de Interes			
	Original	Plazo (meses)	efectiva	Otorgacion	Vencimiento	
Guayaquil	265.000	48	10,21%	Ene-16	Dic-19	
Pichincha	40.000	18	11,20%	Oct-14	Abr-16	

15. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores locales	92,167	62,406
TOTAL	92,167	62,406

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo de clientes	-	10,050
Retenciones en la fuente	3,501	8,429
Impuesto al valor agregado - ventas	-	-
TOTAL	3,501	18,479

17. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

Composición

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneraciones	11.008	-
Beneficios legales	7.587	7.800
Seguridad social	3.752	3.929
Participación laboral	-	5.454
TOTAL	22.348	17.183

Movimiento de las obligaciones laborales:

Los movimientos de las obligaciones laborales durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Movimiento del año</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	17.183	33.865
Gastos de nómina del año	251.554	229.443
TOTAL	268.737	263.308
Pagos de nómina del año	(240.934)	(246.125)
Pago de participación laboral	(5.454)	-
TOTAL	22.348	17.183

18. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

La administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2013 a 2015 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos corrientes luego de compensar con activos por impuesto corrientes se presentan a continuación

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta por pagar	14.475	22.491
TOTAL	14.475	22.491

d) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

A continuación los cálculos del impuesto a la renta a pagar reconocido como pasivo por impuesto corriente en el estado de situación financiera de los años 2015 y 2014:

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuesto a la renta	-	36.361
(-) Participación laboral	-	(5.454)
Gastos no deducibles	-	57.516
Base imponible	-	88.423
Impuesto a la renta corriente	-	19.453
Anticipo determinado	14.475	22.491
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(13.349)	(16.112)
Pasivo por impuesto corriente	14.475	22.491

e) Reformas tributarias incluidas en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y otras modificaciones posteriores:

Con fecha 29 de diciembre del 2014, se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la misma que incluye, entre otros aspectos tributarios, los siguientes:

Deducibilidad de gastos:

- No será deducible para el cálculo del impuesto a la renta, la depreciación correspondiente a la revaluación de activos.
- Se establecen nuevas condiciones para la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de deudores comerciales
- Se establecieron nuevos límites para establecer la deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general que se efectúen con partes relacionadas.
- Se establecieron límites para el reconocimiento de impuestos diferidos y se aclara que las normas tributarias prevalecen sobre las normas contables.
- Se establecieron condiciones para considerar dividendos anticipados a los préstamos efectuados a partes relacionadas
- No se permite el deterioro de activos intangibles con vida útil no definida

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.

- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la 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.

19. OBLIGACIONES ACCIONISTAS

Un detalle de las obligaciones se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hector Salazar Vinueza	250,248	250,248
TOTAL	250,248	250,248

Obligaciones que no tienen una fecha de vencimiento definida, y no generan intereses, por cuanto estas se miden al importe no descontado, de acuerdo a la medición posterior establecida en la NIIF para pymes.

20. DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS LARGO PLAZO

A continuación un resumen de las deudas con partes relacionadas largo plazo

<u>Composición:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hiteck Transport S.A.	(1)	133,805	43,919
Dividendos por pagar accionsitas		1,660	1,660
TOTAL		135,465	45,579

(1) Deudas sobre las cuales no se genera interés, ni se ha establecido plazos de pago.

21. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación un resumen de los beneficios laborales no corrientes:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Jubilación Patronal	99.281	61.546
Desahucio	18.469	-
Total beneficios laborales a largo plazo	117.750	61.546

Movimiento de los beneficios laborales no corrientes:

Los movimientos de los beneficios laborales no corrientes durante los años 2015 y 2014 se detallan a continuación:

<u>Movimientos del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Jubilación Patronal</u>		
Saldo inicial	61.546	69.925
Costos de los servicios del año	37.734	8.379
beneficios pagados y retiros anticipados	-	(16.757)
Saldo final	99.281	61.546
<u>Desahucio</u>		
Saldo inicial	-	-
Costos de los servicios del año	18.469	-
Saldo final	18.469	-
Total beneficios laborales a largo plazo	117.750	61.546

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio representan el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio fue del 6.31% anual (2014: tasa del 6.54% anual) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

La Compañía determina anualmente el incremento de las provisiones de jubilación patronal, desahucio, con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada (reserva matemática calculada). Bajo el método de la unidad de crédito proyectada, los beneficios laborales definidos son reconocidos durante el periodo que los empleados presten sus servicios en la entidad, considerando las condiciones del plan de beneficios y el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para jubilación patronal y desahucio son reconocidos en los resultados del año, excepto por las ganancias (pérdidas) actuariales que son clasificados en otro resultado integral.

22. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$150,000 que se encuentra dividido en 150.000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1 por acción.

23. RESERVAS

Un resumen de las reservas se detalla a continuación

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reserva legal	25,455	24,614
Reserva de capital	119,172	234,866
Saldo final	144,628	259,480

24. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ganacias acumuladas - distribuibles	596,514	588,149
Resultado del año del año - distribuibles	(1) -	9,207
Saldo final	596,514	597,356

(1) El valor del resultado del año 2015, fue compensada con la cuenta Reserva de Capital en el mismo ejercicio en el cual se produjo la pérdida

25. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas tarifa 12%	640.993	863.177
Ventas tarifa 0%	-	89.626
Otros ingresos	42.829	35.851
Saldo final	683.821	988.653

26. COSTO DE VENTAS

A continuación un resumen del costo de ventas de la compañía

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consumo de bienes no producidos	53,816	158,499
Mano de Obra directa	210,846	175,369
Depreciación de activos fijos	76,363	75,081
Honorarios profesionales	55,933	4,960
Arrendamientos	51,200	41,000
Mantenimiento y reparaciones	2,978	74,697
Combustible y lubricantes	39,816	44,894
Suministros, materiales y repuestos	484	398
Transportes / viajes	4,323	9,755
Seguros y reaseguros	901	5,340
Otros costos de producción	41,420	68,110
Saldo final	538,078	658,103

27. GASTOS OPERATIVOS

A continuación un resumen de la composición de los gastos de operación, establecido con base en la naturaleza del gasto:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Remuneraciones al personal	103.475	88.118
Honorarios, comisiones y otros	53.734	62.992
Depreciaciones	1.612	1.235
Mantenimiento y reparaciones	3.852	6.727
Arrendamientos operativos	-	12.000
Promoción y publicidad	1.436	161
Combustibles	4.984	6.321
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	1.751	-
Gastos de gestión	2.863	14.162
Gastos de viaje	-	2.935
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	13.134	2.701
Impuestos, contribuciones y otros	512	23.502
Suministros y materiales	3.609	6.660
Otros gastos	13.078	16.157
Saldo final	204.040	243.671

28. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – de ingresos:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hector Eduardo Salazar Cadena	13.400	-
Saldo final	13.400	-

A continuación un resumen de las cuentas pendientes de cobro o pago a partes relacionadas

a) Resumen de cuentas pendientes de cobro o pago con partes relacionadas:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR ZADENA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Operaciones pendientes de cobro:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Construcciones Hesavi Cia. Ltda.	1,166,248	1,192,689
Edusmat S.A.	226,029	221,778
TOTAL	1,392,277	1,414,467

Operaciones pendientes de pago:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hector Salazar Vinuesa	250,248	250,248
Hiteck Transport S.A.	133,805	43,919
TOTAL	384,053	294,167

29. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de junio del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

30. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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



 Sr. Juan Terán
 Gerente General



 Rodrigo Chuquimarca
 Contador general

* * *