

**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**  
**Estados Financieros Separados**

31 de diciembre del 2015  
(Con cifras correspondientes del 2014)

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Índice a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1-2
Estado de Situación Financiera Separados	3
Estado de Resultado Integral Separados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio Separados	5
Estado de Flujos de Efectivo Separados	6
Notas a los Estados Financieros Separados	7

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIIF - Norma Internacional de Información Financiera para  
Pequeñas y Medianas Entidades - NIIIF para las Pymes
- Compañía - Inmobiliaria Alster S. A.

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de  
**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

---

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

### Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

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

### Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros separados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto 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.



Av. Amazonas 31-23 y Azuay, Edificio Copladi, Tercer piso, Casilla 17-17-386 Quito - Ecuador  
Phone: + 593 2 2279358 \* + 593 2 2255928



Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar y Nahim Isaías, Edificio Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407 Guayaquil - Ecuador  
Phone: + 593 4 2687397 \* + 593 4 2687347

## Opinión

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

## Asunto de Énfasis

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera separada de la Compañía, en base a las políticas contables descritas en la nota 2, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros separados deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Alster S. A., los que son requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera

*Kreston AS Ecuador*  
KRESTON AS ECUADOR  
SC-RNAE No. 643  
Quito, 26 de marzo del 2016



Felipe Sanchez M.  
Representante Legal

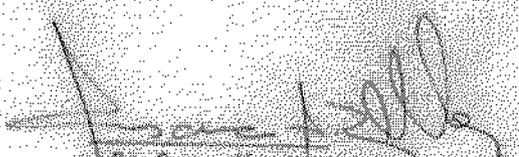
**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

Estado de Situación Financiera Separadas

Al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2015	2014
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activos Corrientes:</b>			
Electivo y equivalentes de efectivo		16,791	22,127
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	4,968	72,980
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	4,776	
Activos por impuestos corrientes	8	15,215	4,293
<b>Total activos corrientes</b>		<u>41,750</u>	<u>100,100</u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades y mobiliario	6	872,560	818,152
Inversiones en Asociadas		672	376
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	4	212,204	218,000
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>1,085,436</u>	<u>1,036,528</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,127,186</u>	<u>1,136,628</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2,484	1,950
Cuentas por pagar - accionistas	7	240,000	240,000
Pasivo por impuestos corrientes	8	4,290	3,903
Obligaciones acumuladas		1,274	5,799
<b>Total pasivos</b>		<u>248,048</u>	<u>250,652</u>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>	9		
Capital social		785,000	785,000
Reserva Legal		23,864	23,864
Resultados acumulados		70,274	77,112
<b>Total patrimonio</b>		<u>879,138</u>	<u>885,976</u>
<b>TOTAL</b>		<u>1,127,186</u>	<u>1,136,628</u>

  
 Sr. Suzana Alarce  
 Gerente General

  
 Sr. Jaime Arce  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros.

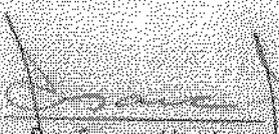
**INMOBILIARIA ALSTER S. A.**

Estado de Resultado Integral Separado

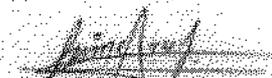
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		2015	2014
	Notas		
Ingresos	10	73,294	82,290
Gastos de ventas y administración	11	(75,997)	(51,013)
Gastos financieros		(65)	(67)
Pérdida (utilidad) antes de impuestos		(2,768)	31,210
Impuesto a la renta	8	(4,070)	(6,242)
Pérdida (utilidad) neta del año y total resultado integral		(6,838)	24,968

  
 Sr. Susana Alarcón  
 Gerente General



  
 Sr. Jaime Arce  
 Contador General

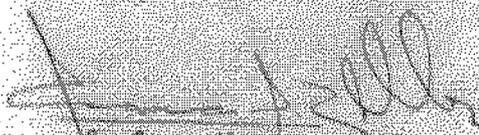
Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio, Separados  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre 2013	785,000	14,678	62,033	861,708
Utilidad neta			24,269	24,268
Transferencia		9,189	(9,189)	
Saldo al 31 de diciembre 2014	785,000	23,864	77,112	885,976
Pérdida neta			(16,838)	(16,838)
Saldo al 31 de diciembre 2015	785,000	23,864	70,274	879,138

  
Sra. Susana Alarceda  
Gerente General

  
Sr. Jaime Arce  
Contador General

Ver notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA ALSTER S.A.**

**Estado de Flujos de Efectivo Separados**

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

	2015	2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	138,390	196,840
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(210,784)	(38,558)
Intereses y comisiones pagadas		(67)
Impuestos a la renta pagado	(6,942)	(9,482)
<b>Efectivo neto utilizado en (provisto por) las actividades de operación</b>	<b>(79,336)</b>	<b>148,342</b>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades y mobiliario		(260,205)
Recuperación de préstamos relacionados	74,000	(112,000)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>74,000</b>	<b>(148,205)</b>
Disminución (aumento) neto del efectivo y equivalentes del efectivo durante el año	(5,336)	337
Saldo al inicio del año	22,127	21,790
<b>Saldo al final del año</b>	<b>16,791</b>	<b>22,127</b>

  
 Srta. Susana Alarcón  
 Gerente General

  
 Sr. Gina Alex  
 Contador General

Ver notas a los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

Con cifras correspondientes del 2014)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

1. Información General

INMOBILIARIA ALSTER S. A. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 27 de marzo de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de julio del mismo año. El objeto social de la Compañía consiste principalmente en la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de toda clase bienes inmuebles urbanos y rurales, incluidos fábricas e instalaciones industriales, la promoción de urbanizaciones, edificios y casas y la administración de inmuebles destinados para alquiler.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía se encuentra dedicada al arrendamiento de un bien inmueble en la Latacunga.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el personal total de la Compañía alcanza 3 y 1 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de estos Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados.

a) Base de Preparación –

i) Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

iii) Moneda Funcional y de Reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de Inmobiliaria Alster S.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

- b) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.
- c) **Inversiones en asociadas** - Son aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación del Grupo en los activos netos de la Compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación del Grupo se reconocerá siempre y cuando el Grupo haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos a nombre de la asociada.

- d) **Propiedades y Mobiliario** -

El registro contable es realizado como sigue:

- i) **Reconocimiento y medida**

Las partidas de propiedad y mobiliario se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, y mobiliario comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- ii) **Modelo del Costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y mobiliario son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

- iii) **Depreciación y vidas útiles**

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

La vida útil se ha definido en base al aporte del activo sobre los beneficios esperados para la empresa; las vidas útiles estimadas de los activos es como sigue:

Activos	Años de Vida Útil, estimados
Instalaciones	10
Edificios	20
Muebles y enseres	10

- e) **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- i. **Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
  - ii. **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.
  - iii. **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.
- f) **Beneficios a empleados** - Los beneficios a empleados representan básicamente los siguiente:
- i. **Beneficios Sociales y otros Beneficios a Corto Plazo**  
  
Los beneficios a empleados representan Los derechos del personal por beneficios sociales y otros beneficios a corto plazo se registran cuando se devengan.
  - ii. **Participación a trabajadores en las Utilidades.**  
  
La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
- g) **Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.  
  
El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.
- h) **Inversiones en Acciones** - En esta categoría se incluye las inversiones adquiridas con la intención de mantenerlas por un periodo de tiempo indefinido.  
  
Cuando el valor razonable de las inversiones en instrumentos de patrimonio no pueda ser medido confiablemente, las inversiones permanecen al costo.

- i) **Reconocimiento de Ingresos** - Los ingresos de las actividades ordinarias y servicios se reconocen en la medida que se probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir y se presentan netos del impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos.
- ii) **Reconocimiento de los Gastos de Operación** - Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado.
- k) **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

- l) **Arrendamientos** - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar). 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.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

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

**Deterioro de los activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

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

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

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

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

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

**Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

### 3. Estimaciones y Juicios Contables

La preparación de estos estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan a los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Dichas estimaciones se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas; sin embargo los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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:

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

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

Estimación de vidas útiles de propiedades y mobiliario - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la (Nota 2 -d).

**4. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas**

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con compañías relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

- En el 2010, la Compañía entregó valores como capital de trabajo por US\$330,000 a Provefrut S. A. con vencimiento de 10 años plazo y devenga una tasa de interés del 9% anual. Los intereses generados durante el 2015 fueron de aproximadamente US\$41,000 (US\$27,000 en el 2014).
- La Compañía arrienda una casa a Nintanga S. A., el ingreso por éste servicio ascendió en el 2015 y 2014 a US\$73,000 y US\$ 82,000 respectivamente.
- En el 2015 la Compañía entregó valores como capital de trabajo por US\$72,980 a PasiónFutura S.A. con vencimiento de 10 años plazo y devenga una tasa de interés del 7% anual, los pagos se efectuarán en 2016.

**Compensaciones al Personal Directivo clave y Administradores**

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de Presidencia, Gerencias y Directores.

Las remuneraciones a dichos niveles por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014 ascendieron a US\$4,446 y US\$4,018, respectivamente.

Un detalle de los saldos con compañías relacionadas que resultan de las transacciones antes indicadas es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estados de situación financiera:		
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales (nota 5)		
Locales: (1)		
Provefrut S. A. - Ecuador	<u>4,968</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por cobrar		
Francisco Correa Peñaherrera	<u>-</u>	<u>72,980</u>
Préstamo por cobrar:		
Provefrut S.A. - Ecuador (2)	144,000	218,000
PasiónFutura S.A. (3)	<u>72,980</u>	<u>-</u>
	216,980	218,000
Menos vencimientos corrientes	<u>(4,776)</u>	<u>-</u>
Total porción a largo plazo	<u>212,204</u>	<u>218,000</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados para la operación del negocio, son a la vista y no devengan intereses.
- (2) Comprende el préstamo por cobrar a Provefrut S. A. que devenga una tasa de interés del 9% anual con vencimiento hasta el 2023.
- (3) Comprende el préstamo por cobrar a PasiónFutura S.A. que devenga interés del 7% anual con vencimiento hasta el 2025.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Comerciales - locales		
Compañías relacionadas (nota 4)	4,968	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas (nota 4)	-	72,980
Total	<u>4,968</u>	<u>72,980</u>

6. Propiedades y mobiliario

Los movimientos de las propiedades y mobiliario son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo o valuación	1,105,508	1,024,617
Depreciación acumulada	<u>[232,948]</u>	<u>[206,465]</u>
Total	<u>872,560</u>	<u>818,152</u>
Clasificación:		
Terrenos	31,394	31,394
Obras en curso	2,916	662,134
Edificios e instalaciones	821,673	97,243
Muebles y enseres	<u>16,577</u>	<u>27,381</u>
Total	<u>872,560</u>	<u>818,152</u>

INMOBILIARIA ALSTER S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

Los movimientos de las propiedades y mobiliario son como sigue:

Costo o valuación:	Terreno	Curso	Instalaciones	Muebles y Enseres	Fijos
Saldo al 31 de diciembre del 2013	31,394	421,833	226,185	85,000	764,412
Adiciones	-	240,301	19,904	-	260,205
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	31,394	662,134	246,089	85,000	1,024,617
Transferencia de Importaciones	-	-	-	-	-
Transferencia activo	-	(641,415)	740,109	-	98,694
Liquidaciones	-	(17,803)	-	-	(17,803)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	31,394	2,916	986,198	85,000	1,105,508
<b>Depreciación</b>					
Saldo al 31 de diciembre del 2013	-	-	(143,074)	(46,815)	(189,889)
Adiciones	-	-	(5,772)	(10,804)	(16,576)
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	-	-	(148,846)	(57,619)	(206,465)
Adiciones	-	-	(15,679)	(10,804)	(26,483)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	-	-	(164,525)	(68,423)	(232,948)
Saldo neto	31,394	2,916	821,673	16,577	872,560

7. Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por pagar accionistas USD\$240,000, se originan principalmente por anticipos de efectivo entregados a la Compañía para la operación del negocio, son a la vista y no devengan intereses.

8. Impuestos

Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	2,264	-
Retenciones del - IVA	8,579	4,993
Retenciones en la fuente	<u>4,372</u>	<u>-</u>
	<u>15,215</u>	<u>4,993</u>
 Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones de IVA por pagar	120	362
Retenciones en la fuente por pagar	100	305
Impuesto a la renta por pagar	<u>4,070</u>	<u>2,236</u>
Total	<u>4,290</u>	<u>2,903</u>

Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la pérdida (utilidad) según estados financieros y gasto por impuestos a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdida (utilidad) antes de impuesto a la renta	(2,768)	31,210
Más gastos no deducibles	<u>7,822</u>	<u>347</u>
Utilidad gravable	<u>5,054</u>	<u>31,557</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>1,112</u>	<u>6,942</u>
Anticipo calculado (2)	<u>4,070</u>	<u>4,094</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>4,070</u>	<u>6,942</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2 % de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$4,070; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$1,112. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$4,070 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

El movimiento del pasivo por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio de año	2,236	4,976
Provisión cargado al gasto	4,070	6,942
Pago por impuesto a la renta del año anterior	(2,236)	(4,976)
Impuestos retenidos por terceros	<u>-</u>	<u>(4,706)</u>
Saldo al final de año (nota 8)	<u>4,070</u>	<u>2,236</u>

### Aspectos Tributarios

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.

Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.

Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.

Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas

### Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

9. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 785,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una, respectivamente.

Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultados anteriores	(46,456)	(70,724)
Efectos aplicación por primera vez NIIF para PYMES	123,568	123,568
Resultados del ejercicio	<u>(6,838)</u>	<u>24,268</u>
Total	<u>70,274</u>	<u>77,112</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

10. Ingresos

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por arriendos locales	51,000	51,000
Otros ingresos	<u>22,294</u>	<u>31,290</u>
Total	<u>73,294</u>	<u>82,290</u>

**11. Gastos de Ventas y Administración**

Un resumen de los gastos de ventas y administración es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Depreciaciones	26,483	16,575
Sueldos	10,453	6,169
Honorarios	9,223	9,577
Impuestos y contribuciones	8,904	9,153
Impuestos y contribuciones	8,903	-
Servicios de terceros	7,043	-
Beneficios sociales	2,982	7,745
IVA cargado al gasto	1,575	1,324
Otros gastos	<u>431</u>	<u>470</u>
Total	<u>75,997</u>	<u>51,013</u>

**12. Compromisos**

Con fecha 1 de enero del 2016, la Compañía procedió a celebrar el contrato de arrendamiento de un Bien Inmueble con la Empresa Provefrut S. A. el canon de arrendamiento mensual asciende a US\$ 9,927 más impuestos de Ley y cuyo plazo de duración tiene vencimiento hasta el 2021.

**13. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (29 de marzo del 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

**14. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 29 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.