CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Informe del Auditor Independiente sobre los Estados Financieros de

Procon S.A.

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2015

PROCON S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Procon S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 805
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 045-032272
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:
Procon S.A.
Machala, 17 de abril del 2018

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Procon S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

2. La Administración de Procon S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo
Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 1-45-059272
Guayaquil - Ecuador

A los Accionistas de
Procon S.A.
Machala, 17 de abril del 2018

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

Fundamento de la opinión con salvedades

4. No presenciamos el recuento físico de los inventarios al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Puesto que las existencias influyen en la determinación del resultado y de los flujos de efectivos, no hemos podido determinar si hubiese sido necesario realizar ajustes en el beneficio del ejercicio consignado en el estado de resultado y en los flujos de efectivos.

5. No hemos recibido la confirmación de saldos de las cuentas por pagar a Inmobiliaria y Construcciones Incosep S.A. incluida en el rubro "Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar" por un valor de US$37.632 (2014: US$13.940). Cabe mencionar que los Accionistas de Procon S.A. e Inmobiliaria y Construcciones Incosep S.A., son los mismos.

Opinión con salvedades

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, a excepto de lo mencionado en los párrafos del 4 al 6 de nuestro informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Procon S.A. al 31 de diciembre de 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con NIIF.

Asuntos que requieren énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión, informamos que la Compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y en cuyo proceso se han reestructurado los estados financieros de los periodos 2015, 2014, 2013 y 2012. Cabe mencionar que la actual Administración no ejerció en los periodos antes mencionados.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981

Lavayen Vera, Andrés
No. de Licencia Profesional: 5670

PROCON S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	16.954	344
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	397.454	520.106
Inventarios	8	2.504.619	2.657.021
Impuestos por recuperar	9	69.716	55.200
Total activos corrientes		**3.288.743**	**3.232.671**
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	10	2.482.371	2.503.632
Propiedades y equipos, neto	11	327.538	309.363
Total activos no corrientes		**2.809.909**	**2.812.995**
Total activos		**6.098.652**	**6.045.666**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	151.471	89.894
Impuestos por pagar	13	112.795	85.512
Beneficios a empleados	14	48.139	42.748
Total pasivos corrientes		**312.405**	**218.154**
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	17	1.116	9.974
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	-	34.840
Obligaciones por beneficios definidos	15	8.539	8.647
Impuesto diferido	16	1.054.654	1.070.320
Total pasivos no corrientes		**1.064.309**	**1.123.981**
Total de pasivo		**1.376.714**	**1.342.135**
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		4.721.938	4.703.531
Total pasivos y patrimonio		**6.098.652**	**6.045.666**

Ing. María Paula Serrano
Gerente General

Ing. [illegible]
Contador

PROCON S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
Ventas		491.897	669.404
Costos de ventas		(143.240)	(154.350)
Margen bruto		**348.657**	**515.054**
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	20	(304.340)	(341.483)
Otros (egresos) ingresos, netos		1.130	3.805
Total gastos operacionales		**(303.210)**	**(337.678)**
Gastos financieros		(606)	(2.466)
Utilidad antes del participacipon a trabajadores e impuesto a las ganancias		**44.841**	**174.910**
Participación a trabajadores	16	(6.726)	(26.237)
Impuesto a las ganancias	16	(19.708)	(44.294)
Resultado integral del año		**18.407**	**104.379**

Ing. María Paola Serrano
Gerente General

Ing. Marco Antonio Espinosa
Contador

[illegible] S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados: Adopción de las NIIF	Resultados acumulados: Otro resultado integral	Resultados acumulados: Revalorización patrimonio	Resultados acumulados: Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2014	1.000	1.000	3.815.219	-	439.483	210.241	4.506.843
Reversión de jubilación patronal y desahucio	-	-	-	90.507	-	-	90.507
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	114.379	114.379
Saldos a Diciembre 31, 2014	1.000	1.000	3.815.219	90.507	439.483	324.620	4.711.829
Aumento de capital	3.800	-	-	-	-	(3.800)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	18.407	18.407
Saldos a Diciembre 31, 2015	4.800	1.000	3.815.219	90.507	439.483	340.827	4.730.236

Ing. María Paula Serrano
Gerente General

Ing. Marco Antonio [illegible]
Contador

PROCIN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		18.407	104.079
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación			
Depreciación de propiedades y equipos	11	12.273	12.273
Depreciación de propiedades de inversión	10	21.281	21.281
Impuesto a la renta corriente	18	35.574	64.711
Impuesto a la renta diferido	18	(15.866)	(20.477)
Participación trabajadores	18	6.728	28.227
		78.374	206.443
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(77.346)	(121.294)
Inventarios		51.402	161.996
Impuestos por recuperar		(14.518)	3.818
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		26.737	(129.484)
Impuestos por pagar		(8.295)	(16.154)
Beneficios sociales		(1.335)	-
Obligaciones por beneficios definidos		(106)	(1.660)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		55.913	34.365
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisiciones y ventas de propiedades y equipos, neto	10	(20.447)	(7.311)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(20.447)	(7.311)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras, neto		(35.111)	(35.208)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(35.111)	(35.208)
Disminución neto en efectivo		1.355	1.798
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		(24.275)	(26.073)
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	(22.924)	(24.275)
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros a clientes		498.447	675.914
Pagos a proveedores y otros		(338.450)	(407.898)
Pagos a empleados y otros		(83.796)	(122.598)
Pago costos financieros		1.130	3.819
Otros cobros y (pagos), neto		(23.413)	(20.002)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		55.913	34.365

Ing. María Paula Serrano
Gerente General

Ing. Mario [illegible]
Contador

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida en la en la ciudad de Machala, Capital de la Provincia de El Oro, República del Ecuador, el 2 de agosto del año 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre de 1974 y anotada en el repertorio bajo el número 89.

La Compañía tendrá como objeto la construcción y alquiler de bienes inmuebles.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 16 de abril del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y estos son preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

(Véase página siguiente)

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarias y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1	Mejora. Concepto de materialidad, orden de las notas a los estados financieros, presentación de subtotales, políticas de contabilidad y desagregación.	1de enero del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Mejora. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1de enero del 2016
NIF 10 NIF 12 NIC 28	Enmienda. Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias.	1de enero del 2016
NIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1de enero del 2016
NIF 14	Mejora. Describe los cambios de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingresos que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1de enero del 2016
NIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de arrend, contratos de seguros e instrumentos financieros). Se deroga NIC 11, NIC 18, SIC 31, CINIF 13, 15 y 18.	1de enero del 2018
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1de enero del 2018
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros, además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1de enero del 2018
NIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

(Véase página siguiente)

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 – "Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan"; y, iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del 1 de julio del 2016, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han generado ni han de generar un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional y 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). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en banco locales de libre disponibilidad, y los sobregiros bancarios.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: (i) Activos a valor razonable con cambios en resultados, (ii) Préstamos y cuentas por cobrar, (iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y (iv) Activos financieros disponible para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de "Otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar", y únicamente pasivos financieros en la categoría "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por cuentas por cobrar clientes y relacionados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados por obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y relacionadas, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes en la venta de inmuebles o en la prestación del servicio de alquiler en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(Véase página siguiente)

(ii) Cuentas por cobrar relacionadas: Corresponde a valores por cobrar por préstamos a sus partes relacionadas en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "obligaciones financieras".

(ii) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

(iii) Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a valores pendientes de pago por préstamos recibidos de sus relacionadas. Se reconocen a su costo nominal pues no generan interés debido a que no tienen definido una fecha de cancelación.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la perdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la perdida previamente reconocida.

(Vease página siguiente)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inmuebles disponibles para la venta comprende los costos directamente atribuibles a su construcción, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido inmuebles a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones en la fuente del impuesto a la renta e impuesto al valor agregado, que se esperan ser recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades de inversión -

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración en el año 2012, se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La Administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 20 años.

2.9 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprenden: terrenos, edificaciones, muebles y enseres, equipos de computación, y otros. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos. Cuando el valor en libros de una propiedad, planta o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los terrenos no se deprecian, y para las demás propiedades y equipos la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estimada que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, las cuales son las siguientes:

Edificaciones	20 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipos de Computación	10 años

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades y equipos que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

2.11 Impuesto a las ganancias

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La norma exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravados y 0.2% de los activos. En caso de que el resultado de lo antes mencionado sea mayor al impuesto a la renta determinado de acuerdo con las directrices del párrafo anterior, entonces el anticipo mínimo se convertirá en el impuesto a la renta definitivo.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía ha determinado que existen diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (Véase Nota 16), por sus propiedades de inversión, propiedades y equipos, e inventarios.

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

(Véase página siguiente)

Se registran en el rubro de "Beneficios a empleados" del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

(i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

(ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se presenta provisiones calculadas.

(iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se presenta provisiones calculadas.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el 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.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando una tasa de descuento con referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondiente a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad de Ecuador. 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. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales

en el período en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al 31 de diciembre del 2015, la provisión sirve para cubrir a todos los empleados que se encontraban trabajando. Al 31 de diciembre del 2013, las provisiones excedían al valor necesario para cubrir a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía, sin embargo, al 31 de diciembre del 2014, el exceso fue ajustado contra el otro resultado integral (Ver movimiento patrimonial).

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen 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 se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, se ha aplicado la normativa antes descrita.

2.15 Resultados acumulados

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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 a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de inmuebles o por el servicio de alquiler en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

El ingreso se reconoce cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios al Comprador.

2.17 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con la base del devengo.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, mantiene obligaciones con el Banco Litoral, a tasas de interés fijas y reguladas por el mercado que oscila el 11.22%, exponiendo a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, la Compañía ha realizado análisis sobre el comportamiento de las políticas micro y macroeconómicos para establecer una política de endeudamiento, siempre y cuando no se comprometan los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo y fijas.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas por la Gerencia. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en los Bancos y cuentas por cobrar a los clientes.

Efectivo en Bancos

Respecto a los Bancos donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

	Calificación	
Entidad financiera	2015	2014
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

Cuentas por cobrar clientes

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se vería afectada principalmente por la probabilidad que se produzca alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar a los clientes, o una deficiencia en sus cobranzas. De acuerdo con el modelo de negocio, la Compañía no otorgó créditos significativos porque los cuales son recuperados en el corto plazo, pero como procedimiento de control ha desarrollo los procedimientos para minimizar problemas de recuperación de estos activos. La Compañía no tiene una concentración de riesgo crediticio en el caso de cuentas por cobrar clientes.

(c) Riesgo de liquidez

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la principal fuente de liquidez, son los flujos obtenidos provenientes del giro normal del negocio. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (obligaciones financieras, sobregiros, proveedores y

relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto más pasivos con relacionadas" más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio es el siguiente:

	2015	2014
Obligaciones financieras	1.116	9.974
Sobregiros bancarios	38.878	24.623
Relacionadas	499	35.339
Proveedores	1.735	2.498
	42.228	72.434
Menos: Efectivo	(16.954)	(344)
Deuda neta	25.274	72.090
Total patrimonio neto	4.721.938	4.703.531
Capital total	4.747.212	4.775.621
Ratio de apalancamiento	**1%**	**2%**

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos, y propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año de acuerdo con los lineamientos de las Notas 2.8. y 2.9.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.10.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

(Véase página siguiente)

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.12.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2015		2014	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	16.954	-	344	-
Cuentas por cobrar clientes	68.298	-	60.838	-
Cuentas por cobrar relacionadas	479.170	-	397.780	-
Total activos financieros	**564.422**	**-**	**458.742**	**-**
Pasivos financieros al costo amortizado				
Obligaciones financieras	-	1.116	-	9.974
Cuentas por pagar proveedores	1.735	-	2.458	-
Cuentas por pagar relacionadas	499	-	639	34.840
Total pasivos financieros	**2.234**	**1.116**	**3.097**	**44.814**

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se base en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes y relacionadas, cuentas por pagar proveedores y relacionadas, y el efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de estos instrumentos, y en cuanto a las obligaciones financieras, se encuentra registradas a su valor razonable debido a que genera una tasa de interés fija regulada en el mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición	2015	2014
Efectivo (1)	16.954	344
Sobregiro bancario (2)	(38.878)	(24.623)
	(21.924)	(24.279)

(1) Incluye principalmente, depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A.

(2) Corresponde a sobregiros en el Banco Pichincha C.A. y Banco del Pacífico S.A..

7. CUENTAS POR COBRAR, Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición	2015	2014
Relacionadas (a)	479.170	397.760
Clientes (b)	88.298	60.858
Anticipos a proveedores	1.538	39.164
Funcionarios y empleados	5.481	1.062
Otras cuentas por cobrar	42.967	21.482
	597.454	520.106

(a) Incluye principalmente a préstamos otorgados a los Accionistas de la Compañía, sin determinar intereses y plazos de cancelación (Véase Nota 19). Cabe mencionar, que se ha realizado la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.

(b) Corresponde a los cobros pendientes por la venta o alquiler de inmuebles, los cuales no presentan deterioro de acuerdo con las negociaciones realizadas.

8. INVENTARIOS

Composición	2015	2014
Inmuebles	2.604.619	2.657.021

Corresponden a bienes inmuebles disponibles para la venta (terrenos y edificaciones), y debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición	2015	2014
Retenciones del impuesto a la renta (a)	65.995	51.291
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado	2.197	1.517
Retenciones del impuesto al valor agregado	1.524	2.392
	69.716	55.200

(a) Incluye principalmente, retenciones por anticipos de dividendos.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Composición	2015	2014
Terrenos	2.142.199	2.142.199
Edificaciones	425.216	425.216
(-) Depreciación acumulada	(85.044)	(63.783)
	2.482.371	2.503.632

Movimiento		
Saldo al 1 de enero del	2.503.632	2.524.893
(-) Depreciación del año	(21.261)	(21.261)
Saldo al 31 de diciembre del	2.482.371	2.503.632

Debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

(Véase página siguiente)