INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

- **Opinión del auditor independiente**

- **Estados financieros comparativos:**
  Estados de situación financiera
  Estados de resultado integral
  Estados de cambios en el patrimonio
  Estados de flujos de efectivos
  Notas a los estados financieros

- **Informe sobre la aplicación de procedimientos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo proveniente de actividades ilicitas al 31 de diciembre de 2015**

ABREVIATURAS USADAS:

USA	Estados Unidos de Norteamerica
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Informacion Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Nomas Internacionales de Auditoria
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
USD	Dolares estadounidense
La Compañía	INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En Dólares de los Estados Unidos de América

	Notas	2015	2014
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	259.037,84	35.857,25
Inversiones corrientes		-	250.000,00
Cuentas por cobrar a clientes	5	20.149,29	1.013.513,11
Impuestos corrientes por cobrar	6	146.413,34	97.295,25
Total activos corrientes		425.600,47	1.396.665,61
Propiedades	7	2.174.047,63	1.489.001,61
Total activos		2.599.648,10	2.885.667,22
Pasivos			
Otras cuentas por pagar	8	1.934.236,40	2.122.321,41
Total pasivos corrientes		1.934.236,40	2.122.321,41
Obligaciones bancarias a largo plazo	9	644.869,09	743.063,20
Total pasivos a largo plazo		644.869,09	743.063,20
Total pasivos		2.579.105,49	2.865.384,61
Patrimonio			
Capital social	12	985,08	985,08
Aporte de socios para futura capitalización	12	100.000,00	100.000,00
Reserva Legal	13	62.481,10	62.221,10
Utilidades acumuladas		(142.923,57)	(142.923,57)
Total patrimonio		20.542,61	20.282,61
Total pasivos y patrimonio		2.599.648,10	2.885.667,22
		-	-

Jaime André Orellana Sampedro
Gerente General

Tomás Martínez Hinojosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL

Estado de resultado integrales
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En Dólares de los Estados Unidos de América

	Notas	2015	2014
Ingresos		-	7.880,24
Gastos administrativos	14	-	(7.750,24)
Utilidad (pérdida) antes de participación de utilidades e impuesto a la renta		-	130,00
Participación de utilidades		-	19,50
Utilidad antes de impuesto a la renta		-	149,50
Impuesto a la renta	9.3	-	(7.318,02)
Utilidad neta		-	(7.168,52)

Jaime André Orellana Sampedro
Gerente General

Tomás Martínez Hinojosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVI.

Estado de Cambio en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En Dólares de los Estados Unidos de América

	Capital social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Utilidades pérdidas acumuladas	Total patrimonio de los accionistas
Enero 1 de 2014	985,08	100.000,00	62.481,10	(151.898,98)	11.567,20
Ajustes			(260,00)	16.143,93	15.883,93
Pérdida neta				(7.168,52)	(7.168,52)
Diciembre 31 de 2014	985,08	100.000,00	62.221,10	(142.923,57)	20.282,61
Ajustes			260,00		260,00
Pérdida neta				-	-
Diciembre 31 de 2015	985,08	100.000,00	62.481,10	(142.923,57)	20.542,61

Jaime André Orellana Sampedro
Gerente General

Tomás Martínez Hinojosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINAZA S.A. CIVIL

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
En Dólares de los Estados Unidos de América

		2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes (incluye anticipos)		8.217,87	7.880,24
Pagado a proveedores y empleados		(14.492,47)	(7.415,67)
Otros ingresos		770.921,82	292.710,69
Anticipo de impuesto a la renta		(8.207,20)	-
Participación de trabajadores		(19,30)	
Impuesto a la renta corriente		-	(7.318,02)
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		756.420,72	285.857,24
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisiciones, neto		(685.046,02)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(685.046,02)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos		(98.194,11)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(98.194,11)	-
(Disminución) aumento neto en efectivo		(26.819,41)	285.857,24
Efectivo al inicio del año		285.857,25	-
Efectivo al final del año	4	259.037,84	285.857,24
Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación:			
Pérdida neta		-	(7.168,52)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Provisión para participación de utilidades			19,50
		-	(7.149,02)
Disminución (aumento) en:			
Cuentas por cobrar comerciales		8.217,87	-
Otras cuentas por cobrar y gastos pagado por adelantado		912.666,89	279.114,82
Aumento (disminución) en:			
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		(164.464,04)	13.891,44
Efectivo neto usado en las actividades de operación		756.420,72	285.857,24
		-	-

Jaime André Orellana Sampedro
Gerente General

Tomás Martínez Hinojosa
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA OSTINAZA S.A. CIVIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INDICE

Notas		Pág
1	Información general	6
2	Bases de presentación	6
3	Principales políticas de contabilidad	7
4	Efectivo	12
5	Cuentas por cobrar	12
6	Impuestos por cobrar	12
7	Propiedades	12
8	Cuentas por pagar	13
9	Impuestos corrientes	13
10	Obligaciones bancarias	15
11	Transacciones con partes relacionadas	16
12	Capital social y futura capitalización	16
13	Reserva Legal	16
14	Gastos administrativos	16
15	Garantias	17
16	Contratos	17
17	Eventos subsecuentes	17

1. Información general

1.1 Constitución.- INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL, fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 27 de febrero de 1986 mediante resolución No. 86-2-1-1-01434 emitida por la Superintendencia de Compañía e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo de 1986.

La superintendencia de Compañía le asigno el Expediente No. 43251, y la Administración Tributaria Ecuatoriana le asigno el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0990802602001.

1.2 Operaciones.- Sus operaciones consisten principalmente en la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios, para lo cual cuenta con:

Pisos No. 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 y los parqueos No. 18-21-24-25 del Edificio Amazonas ubicado en el solar No. 10 Mz. No. 46 de las calles Victor Manuel Rendón 401 y General Córdova, disponible para al alquiler de oficinas.

Solares, parqueaderos y locales en Ciudadela Olivos, Edificio Continental, Hotel Colon y C.C. Las Vitrinas.

Para la realización de sus operaciones la compañía no mantiene personal operativo.

1.3 Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros de la Compañía para el periodo terminado al 31 de diciembre del año 2015, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 14 de marzo de 2016 por la Junta de Accionistas.

1.4 Entorno económico.- Durante los años 2015 y 2014 a existido una desaceleración del ritmo de la economía, estimándose en 4% el crecimiento del PIB frente al 5% del 2013, el crecimiento del PIB se contrae en 0,6%. La inflación anual se mantuvo controlada en valores inferiores al 3.3% (3.67% en 2014). El desempleo se ha mantenido constante durante los últimos 12 meses, por debajo del 5%. Aunque con un ambiente un poco favorable, la inversión extranjera continua siendo a la baja.

Considerando que a finales del ejercicio 2015 el precio del petróleo ecuatoriano descendió a US$ 29 frente al promedio de US$40 por barril durante el año 2014, y se prevee que el precio para el primer semestre del 2016 sea menor y la producción caiga de 600 a 530 mil barriles. Las políticas del Gobierno sobre la limitación de importaciones de bienes terminados se mantiene vigente, con el incremento de aranceles o salvaguardas en aproximadamente un 100% en más de 200 productos.

El Gobierno ecuatoriano está enfocado en dinamizar el sector industrial, fomentar la producción e impulsar la calidad de los productos nacionales y la sustitución de importaciones. El reto propuesto por el Gobierno a futuro es avanzar en el cambio de la matriz productiva. Sin embargo, se espera que las inminentes restricciones en el gasto fiscal originadas en la disminución de los recursos provenientes del petróleo no reviertan las tendencias.

2. Bases de preparación de los Estados Financieros

2.1. Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y

Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el IASB, vigentes a la fecha de presentación de los Estados Financieros.

2.2. Bases de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2.3. Moneda funcional y de presentación.- La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Sección 30 de las NIIF para las PYME "Conversión de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

2.4. Uso de estimados y juicios.- La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.5. Estados financieros comparativos.- La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para las PYME, requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.

2.6. Período de reporte.- El ejercicio económico contable y tributario, obligatorio, corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

3. Principales políticas de contabilidad significativas aplicadas para la emisión de los estados financieros

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados de estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.- Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo (flujo de efectivo).- El efectivo y equivalentes de efectivo registrará los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

3.3. Clientes, proveedores y otras cuentas por cobrar y por pagar

Reconocimiento y medición.- Las cuentas por cobrar y por pagar constituyen activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo, y se originan por ventas que se realizan en condiciones normales de crédito y no generan intereses.

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Deterioro de cuentas y otras por cobrar.- Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libro de clientes y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

3.4. Propiedades

3.4.1 Reconocimiento y medición.- Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades y equipos se presentan principalmente a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los resultados del ejercicio.

En las importaciones o adquisiciones locales de bienes que pasan a formar parte del propiedades y equipos del adquirente o utilización de servicios, cuando éste produce bienes o presta servicios exclusivamente gravados con tarifa 0%. El IVA pagado, por el que no se tiene derecho a crédito tributario pasa a formar parte del costo de los activos.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de las propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

3.4.2 Depreciación.- La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía.

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

3.4.3 Deterioro de propiedades y equipos.- El valor en libros es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.
El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

3.6. Provisiones y contingencias.- Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.7. Ingresos.- Los ingresos por arriendo son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos puedan ser medidos

confiablemente. La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales de los contratos de arriendo.

3.8. Costos y Gastos.- Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo. Debido a que durante el año 2015 no se originarón ingresos ordinarios no se reconocieron costos y gastos respectivos.

3.9. Transacciones con partes relacionadas.- Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia. Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

3.10. Impuesto a la renta.- El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

La Compañía reconoceré un Activo o Pasivo diferido, solo cuando existan diferencias temporarias entre la normativa contable y la normativa tributaria, vigentes.

4. Efectivo

Un resumen de esta cuenta fue el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Caja	259.037,84	285.857,25
	259.037,84	285.857,25

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo comprende depósitos en cuentas corrientes en instituciones financieras locales, de libre disponibilidad sin ninguna restricción.

5. Cuentas por cobrar

Un resumen de esta cuenta fue el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Clientes no relacionados	608,00	8.825,87
Otros no relacionados	19.541,29	1.004.687,24
	20.149,29	1.013.513,11

Debido al giro del negocio la compañía no mantiene cartera con riesgo de incobrabilidad.

6. Impuestos por cobrar

Un resumen de la cuenta fue el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Impuesto al Valor Agregado	133.474,41	69.199,55
Impuesto a la renta	12.938,93	28.095,70
	146.413,34	97.295,25

7. Propiedades

Un detalle de las propiedades, es el siguiente:

	Terrenos	Propiedades	Obras en proceso	Muebles y Enseres	Equipos de computacion	Vehiculos	Total
Costo o costo atribuido:							
Saldos al 1 de enero de 2014	730.808,55	1.282.244,14				-	2.013.052,69
Transferencia							
Adiciones (Bajas)							
Saldos al 31 de diciembre del 2014	730.808,55	1.282.244,14	-	-	-	-	2.013.052,69
Venta		(200.000,00)					(200.000,00)
Adiciones		138.560,00	535.626,33	40.116,75	1.300,00	169.442,94	885.046,02
Saldos al 31 de diciembre del 2015	730.808,55	1.220.804,14	535.626,33	40.116,75	1.300,00	169.442,94	2.698.098,71
Depreciación acumulada:							
Saldos al 1 de enero de 2014	-	(517.163,41)				-	(517.163,41)
Gasto depreciación del año	-	(6.887,67)	-	-	-	-	(6.887,67)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	(524.051,08)				-	(524.051,08)
Gasto depreciación del año	-	-				-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	(524.051,08)	-	-	-	-	(524.051,08)
Valor en libros neto:							
Al 31 de diciembre del 2014	730.808,55	758.193,06	-	-	-	-	1.489.001,61
Al 31 de diciembre del 2015	730.808,55	696.753,06	535.626,33	40.116,75	1.300,00	169.442,94	2.174.047,63

Propiedades: incluye la venta de una suite en el Hotel Colon, y la compra de un inmueble en samborondon.

Obras en curso: incluye las adecuaciones y remodelaciones realizadas al inmueble adquirido en samborondon.

Vehículos: las adiciones corresponden a la adquisición de vehículos para uso de la gerencia utilizada para el transporte de materiales, suministros y gestiones comerciales.

8. Otras cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Otras (Ver nota 11)	1.632.297,24	1.808.324,90
Anticipos de clientes	299.503,84	299.503,84
Otros	2.435,32	14.492,67
	1.934.236,40	2.122.321,41

9. Impuestos corrientes por pagar

9.1 Situación tributaria.- La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

9.2 Retenciones por pagar.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los impuestos por pagar corresponden a un porcentaje aplicado como retención en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado, en la adquisición de bienes y servicios, que se cancelará en el siguiente mes.

9.3 Impuesto a la renta

(i) ***Tasa de impuesto a la renta.-*** La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

(ii) ***Anticipo del impuesto a la renta.-*** A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

(iii) ***Conciliación entre resultado contable y tributario.-*** La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:

	2015	2014
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	-	110,50
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	-	24,31
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	-	-
Impuesto a la renta corriente	-	24,31
Anticipo de impuesto a la renta determinado	8.749,44	7.318,02

(iv) ***Impuesto a la renta por pagar.-*** El impuesto a la renta por pagar, se determina deducción y aplicando créditos tributarios al impuesto a la renta corriente (causado), de la siguiente manera:

	2014	2014
Impuesto a la renta corriente (anticipo determinado)	8.749,44	7.318,02
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(8.207,20)	(6.914,01)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	0,00	(542,25)
Crédito tributario de años anteriores	(12.938,93)	(14.343,44)
Impuesto a la renta a pagar (saldo a favor)	(12.396,69)	(14.481,68)

9.4 Régimen de precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el SRI solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con parte relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$6.000.000,oo. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno digito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía basada en el diagnostico preliminar considera que no habrá impacto en los estados financieros en el ejercicio 2014, ya que no se cumple con estos requerimientos.

9.5 Reforma tributaria

Cambios actuales

El 31 de diciembre de 2015, se publicó en el Registro oficial la resolución NAC-DGERCGC15-00003216 del Servicio de Rentas internas, en la cual se norma el porcentaje de donaciones requerido a las organizaciones sin fines de lucro del total de sus ingresos, que a partir del ejercicio 2015, será del 5%.

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

Por otro lado, a la fecha de emisión de este informe, el Gobierno trabaja en una alternativa que reemplace a las salvaguardias, sobretasas a la importación que serán eliminadas desde enero hasta junio del 2016. La opción sería el Timbre Cambiario, que consistiría en una subasta en la que el objeto en disputa es un cupo en dólares para importar.

Cambios de años anteriores

El 10 de febrero de 2014 se publicó el Suplemento al Registro Oficial 180 en el que la Asamblea Nacional expide el Código Orgánico Integral Penal, que hace mención puntual a delitos tributarios y sanciones.

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal y su respectivo reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuestos diferidos para fines tributarios.

- La depreciación a la revaluación de propiedades, plantas y equipos será no deducible para determinar la base gravable de impuesto a la renta.
- Se establecerán límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; y, iii) remuneraciones pagadas a ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre 22% y 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

10. Obligaciones bancarias

Un detalle de las obligaciones financieras es el siguiente:

Diciembre 31,				Año 2015		Año 2014	
Operaciónes	Propiedades	Oficinas	Tasa %	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
40225	Piso No. 4	1,2,3,4,5	8,77%		136.231,89		177.567,62
40226	Piso No. 8	local unico	8,77%		137.646,75		177.674,73
40227	Piso No. 6	1,2,3,4,5	8,77%		193.102,81		177.567,64
40228	Piso No. 5	1,2,3,4,5	8,77%		135.378,82		164.713,21
40477	Parqueo	No.24	8,77%		13.133,23		11.385,00
40478	Parqueo	No. 18	8,77%		9.999,43		11.385,00
40510	Parqueo	No. 21	8,77%		9.376,73		11.385,00
40511	Parqueo	No. 25	8,77%		9.999,43		11.385,00
				0,00	644.869,09	0,00	743.063,20

Las operaciones de crédito se realizaron inicialmente con el Banco Filanbanco S.A. disuelto, que fueron absorbidos por el Banco Central del Ecuador, para adquirir oficinas en varios pisos del Edificio Amazonas ubicado en Víctor Manuel Rendón No.401 y General Cordova. Créditos recibidos el 12 de septiembre de 2006 y vencen el 4 de julio de 2021 y genera 15 pagos anuales con 12 meses de plazo, interés reajustable semestralmente.

Los vencimientos por año son los siguientes:

Años	Montos
Al 2014	165.954,18
2015	52.421,87
2016	57.019,25
2017	62.019,83
2018	67.458,98
2019	73.375,15
2020	79.810,12
2021	86.809,71
	644.869,09

11. Transacciones con partes relacionadas

Las cuentas por pagar corresponden a préstamos recibidos de uno de los principales accionistas de la Compañía, se celebraron en condiciones particulares entre ellos, no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

12. Capital social y futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el capital social de la Compañía estaba constituido por veinte y cuatro mil seiscientas veintisiete acciones ordinarias y nominativas de US$0,04 cada una, totalmente pagadas.

El futuro aumento de capital, corresponde al aporte de accionistas mediante compensación de créditos de sus cuentas por pagar, con la finalidad de realizar el aumento del capital social o absorber pérdidas que se generen.

13. Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

14. Gastos administrativos

Un detalle compartivo de esta cuenta fue el siguiente:

	2015	2014
Honorarios	-	2.454,78
Impuestos, contribuciones y otros	-	3.878,39
Depreciación	-	0,00
Comisiones	-	1,20
Intereses a terceros	-	334,57
Servicios públicos	-	656,20
Otros servicios	-	425,10
	-	7.750,24

15. Garantías

La compañía adquirió sus propiedades con crédito con una institución financiera que fue liquidada hace varios años. Esta deuda fue absorbida por el Banco Central del Ecuador, que mantiene como garantía las propiedades de la Compañía. En caso que no cumplan con sus obligaciones los activos podrían ser embargados por lo cual a la fecha de los estados financieros la Compañía se encuentran refinanciando el pago de la deuda, y la Compañía se mantiene a la espera de esta resolución.

16. Contratos

Se encuentra vencido un pagaré por US$600.000,00, que firmó la compañía SUFFIXES S.A. (actualmente inactiva) a favor de INMOBILIARIA OSTINASA S.A. CIVIL, el 8 de marzo de 2014, motivo por el cual dicho pagaré es exigible.

Téngase en cuenta que el pagaré a la orden en cuestión fue avalado de forma solidaria con una propiedad inmobiliaria en la urbanización Camino del Río, ubicado en el km 1.5. de la vía Samborondón - Guayaquil, propiedad de una parte relacionada, por lo que es factible ejercer una acción hipotecaria de forma simultánea a la acción de cobro del pagaré.

Sin perjuicio de lo anterior, INMOBILIARA OSTINASA S.A. CIVIL, ha pre acordado vender los derechos que la compañía tiene sobre el pagaré y sus garantías correspondientes, a favor de la compañía GLOBALCREDIT SA, con un descuento de 50 %, a un precio de venta de 300.000 DOLARES.

17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de preparación de este informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Jaime André Orellana Sampedro
Gerente General

Tomás Martínez Hinojosa
Contador General