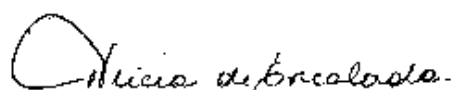


INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

		... Diciembre 31,...	
	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	4	62,958	2,149
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	13,841	9,024
Gastos pagados por anticipados		-	5,238
Activos por impuestos corrientes	9	<u>42,371</u>	<u>54,372</u>
Total activos corrientes		<u>119,170</u>	<u>70,783</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	6	112,856	133,655
Propiedades de inversión	7	3,282,776	3,269,748
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar a largo plazo		<u>-</u>	<u>22,035</u>
Total activos no corrientes		<u>3,395,632</u>	<u>3,425,438</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>3,514,802</u>	<u>3,496,221</u>

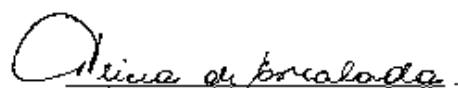

Sra. Alicia Villacís Ardito
Representante Legal


CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>Notas</u>	... Diciembre 31, ... <u>2015</u> <u>2014</u> (en U.S. dólares)
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	6,039 19,919
Pasivos por impuestos corrientes	9	68 274
Provisiones	11	<u>14,968</u> <u>10,592</u>
Total pasivos corrientes		<u>21,075</u> <u>30,785</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	13	1,279,840 1,278,476
Obligaciones por beneficios definidos	12	2,982 5,640
Depósitos en garantías		<u>15,606</u> <u>9,607</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,298,428</u> <u>1,293,723</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>1,319,503</u> <u>1,324,508</u>
PATRIMONIO:		
Capital	14	60,000 60,000
Reserva legal		125 125
Reserva facultativa		6,887 6,887
Otros resultados integrales		4,366 (414)
Resultados acumulados		<u>2,123,921</u> <u>2,105,115</u>
Total patrimonio		<u>2,195,299</u> <u>2,171,713</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3,514,802</u> <u>3,496,221</u>



Sra. Alicia Villacís Ardito
Representante Legal

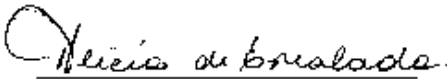


CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS:		
Ingresos por ventas	<u>212,321</u>	<u>166,651</u>
Total de ingresos	<u>212,321</u>	<u>166,651</u>
OTROS INGRESOS:		
Ganancia en valuación de propiedades de inversión	-	40,000
Otros ingresos	-	<u>33,435</u>
Total de otros ingresos	-	<u>73,435</u>
GASTOS DE OPERACIÓN		
Sueldos y beneficios sociales	51,701	43,475
Jubilación patronal y desahucio	1,754	1,003
Depreciación	21,169	34,656
Honorarios profesionales	3,753	2,750
Impuestos, tasas y contribuciones	28,934	82,026
Otros gastos de oficina	42,486	17,883
Mantenimiento de edificios	17,592	35,716
Participación de trabajadores	<u>6,739</u>	<u>3,400</u>
Total de gastos de operación	<u>174,128</u>	<u>220,909</u>
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	<u>38,193</u>	<u>19,177</u>
MENOS:		
Impuesto a la renta	<u>(19,387)</u>	<u>(19,133)</u>
RESULTADOS DEL PERIODO	18,806	44
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>		
Ganancias/(pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	<u>4,780</u>	<u>(414)</u>
UTILIDAD NETA/ (PERDIDA DEL EJERCICIO)	<u>23,586</u>	<u>(370)</u>


Sra. Alicia Villacís Ardito
Representante Legal


CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total
				... (en U.S. dólares) ...			
Saldos al 1 enero 2014	800	60,000	125	6,887	-	2,105,071	2,172,883
Reversión de aportes para futuras capitalizaciones	-	(800)	-	-	-	-	(800)
Capitalización	59,200	(59,200)	-	-	-	-	-
Pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	-	(414)	-	(414)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	44	44
Saldos al 31 de diciembre 2014	60,000	-	125	6,887	(414)	2,105,115	2,171,713
Ganancia por revaluación propiedades y equipos	-	-	-	-	4,780	-	4,780
Utilidad del año	-	-	-	-	-	18,806	18,806
Saldos al 31 diciembre 2015	60,000	-	125	6,887	4,366	2,123,921	2,195,299

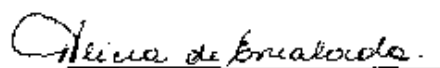
Alicia Villaciés
Sra. Alicia Villaciés Ardito
Representante Legal

Wellington Reyes G.
CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	... Diciembre 31, ... 2015	2014 (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	229,770	323,405
Pagos a proveedores y a empleados	(116,440)	(146,177)
Otros pagos realizados	<u>(30,487)</u>	<u>(64,281)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>82,843</u>	<u>112,947</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	<u>(13,398)</u>	<u>(100,355)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(13,398)</u>	<u>(100,355)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos a largo plazo	<u>(8,636)</u>	<u>(12,834)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(8,636)</u>	<u>(12,834)</u>
Aumento/(disminución) neta de año	60,809	(242)
Saldo al inicio del año	<u>2,149</u>	<u>2,391</u>
Saldo al final del año	<u>62,958</u>	<u>2,149</u>



Sra. Alicia Villacís Ardito
Representante Legal



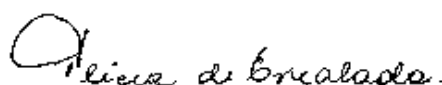
CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	... Diciembre 31, <u>2015</u>	<u>2014</u> (en U.S. dólares)
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	18,806	44
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente en actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	26,407	40,499
Participación de trabajadores	6,739	3,400
Impuesto a la renta	19,387	19,133
Otros	8,160	(4,121)
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en cuentas por cobrar	7,448	85
Aumento en otras cuentas por cobrar	(230)	(15,420)
Disminución en otros activos	2,614	123,234
Incremento/(disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	(9,167)
Disminución en otras cuentas por pagar	(20,125)	(9,201)
Disminución en beneficios empleados	(2,363)	(1,005)
Incremento/(disminución) en otros pasivos	<u>16,000</u>	<u>(34,534)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente en actividades de operación	<u>82,843</u>	<u>112,947</u>



Sra. Alicia Villacís Arditó
Representante Legal



CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

Mediante Escritura Pública otorgada ante Notaria Publica del Cantón Guayaquil el 24 de noviembre de 1987, aprobada mediante Resolución 6310, del 17 de diciembre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de diciembre de 1987 se constituyó la Compañía INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. con domicilio en la ciudad de Guayaquil. La actividad actual de la Compañía está relacionada a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados y su domicilio actual ubicado en las calles es Luque 127 y Pedro Carbo de la ciudad de Guayaquil.

El capital social de la compañía es de 60,000 acciones de USD 1, valor nominal unitario, las cuales otorgan voto por acción y derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2015, el personal total de la Compañía es de 4 empleados, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos de la Compañía.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3. Bases de preparación - Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus niveles razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. 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 recibirá 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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o revelación en los estados financieros (no consolidados), se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones

relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentren dentro del alcance de las NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directo o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros (no consolidados).

- 2.4. Caja y bancos-** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5. Propiedades y equipos

- 2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento** - Las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- 2.5.2. Medición posterior al reconocimiento modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial las instalaciones fijas, mejoras en locales arrendados, máquinas y equipos, vehículos, muebles y enseres, muebles de oficina y equipos de computación son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en se producen.

- 2.5.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación -** Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior a dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja sobre una base prospectiva.

- 2.5.4. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales-** El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10
Maquinarias y equipos	12 - 15

La Compañía no considera el valor residual de las propiedades y equipos para la determinación del cálculo de la depreciación, en razón que la Compañía no prevé la venta o disposición de estos activos al finalizar su vida útil.

2.5.5. Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero - Son depreciados de acuerdo al plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos, si esta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

2.5.6. Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculado como diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

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

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando exista cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o en incremento en la revelación.

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

2.6.1. Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.6.2. Impuesto corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

- 2.7. Provisiones** - Se reconoce 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 un recurso que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.8. Beneficios a empleados

- 2.8.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal** - El costo de los beneficios definidos - Jubilación patronal es determinado utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se genera, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo a abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período

- 2.8.2. Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y 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.

- 2.8.3. Remuneración de los ejecutivos** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por remuneraciones otorgadas a sus principales directores, las cuales son calculadas en base a las ventas netas.

- 2.9. Arrendamientos** - Los 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 y los costos incurridos en las adecuaciones y mejoras a locales arrendados son registrados en la cuenta

propiedades para ser amortizados en los plazos establecidos en los contratos de arriendo, entre 5 y 20 años.

2.9.1. 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.

2.9.2. La Compañía como arrendatario - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los pagos por arrendamiento son distribuidos entre los gastos financieros y la reducción de las obligaciones bajo arrendamiento a fin de alcanzar una tasa de interés implícita sobre el saldo restante del pasivo. Los gastos financieros son cargados directamente a resultados.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.10. Reconocimiento de los ingresos - Los ingresos se calculan a valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10.1. Venta de bienes - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corrientes de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10.2. Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la nota 2.12.1.

2.11. Costos y gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.12. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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 preceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presenta netos en resultados

2.13. Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros (no consolidados)

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes normas nuevas y revisadas emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir 1 de enero del 2014 o posteriormente

Modificación a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros.

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año.

Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

Las modificaciones han sido aplicadas de manera retrospectiva. En vista de que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que clasifiquen para compensación, la aplicación de las modificaciones no ha afectado las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros consolidados de la Compañía. La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros califican para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyo que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros (no consolidados) de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros.

La Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el

importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se apliquen cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido impacto material en las revelaciones de los estados financieros (no consolidados) de las Compañía

2.14. Normas nuevas y revisadas, pero aun no efectivas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectivo a partir</u>
NIIF 5	Cambios en los métodos de disposición	Enero 1, 2016
NIIF 7	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia restante de la NIIF 9	Enero 1, 2018
NIIF 9	Introducción de un modelo de contabilidad	Enero 1, 2018
NIIF 14	Publicación de la Norma "Cuentos de diferimientos de actividades reguladas"	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
NIIF 11	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	Enero 1, 2016
NIC 1	Iniciativa sobre información a revelar	Enero 1, 2016
NIC 16 Y NIC 41	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos de agricultura	Enero 1, 2016
NIC 27	Método de la participación en los Estados Financieros (separados)	Enero 1, 2016
NIIF 10 Y NIC 28	Venta o aportación de Activos entre un inversor y su asociado o negocio conjunto	Enero 1, 2016
NIC 16 Y NIC 38	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que en examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros (no consolidados) en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisen sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. CAJA Y BANCOS

La caja y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	100	100
Bancos	<u>62,858</u>	<u>2,049</u>
Total	<u>62,958</u>	<u>2,149</u>

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	13,610	9,024
Préstamos al personal	<u>231</u>	<u>-</u>
Total	<u>13,841</u>	<u>9,024</u>

Clientes - Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a valores por cobrar del año 2014 que se estima que son recuperables y valores por cobrar del año 2016.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de las propiedades y equipos, neto es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo o Valuación	211,850	211,480
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(98,994)</u>	<u>(77,825)</u>
Total	<u>112,856</u>	<u>133,655</u>
<u>Clasificación:</u>		
Muebles y enseres	45,496	45,496
Equipo de oficina	39,453	39,453
Instalaciones	95,715	95,715
Maquinarias y equipos	<u>31,186</u>	<u>30,816</u>
Total	<u>211,850</u>	<u>211,480</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Maquinaria y Equipos</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
<u>Costo o valuación:</u>					
Saldos al 31 diciembre, 2013	45,496	38,643	30,816	95,715	210,670
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>810</u>
Saldo al 31 diciembre, 2014	45,496	39,453	30,816	95,715	211,480
Adquisiciones	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>370</u>	<u>-</u>	<u>370</u>
Saldos al 31 diciembre, 2015	<u>45,496</u>	<u>39,453</u>	<u>31,186</u>	<u>95,715</u>	<u>211,850</u>

	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
<u>Depreciación acumulada y deterioro:</u>					
Saldos al 31 diciembre 2013	-	(6,312)	(7,172)	(29,685)	(43,169)
Reclasificación	-	-	(550)	550	-
Gasto por depreciación	<u>(3,390)</u>	<u>(2,053)</u>	<u>(3,941)</u>	<u>(18,272)</u>	<u>(34,656)</u>
Saldo al 31 diciembre, 2014	(3,390)	(15,365)	(11,663)	(47,407)	(77,825)
Gasto por depreciación	<u>(3,102)</u>	<u>(4,550)</u>	<u>(3,945)</u>	<u>(9,572)</u>	<u>(21,169)</u>
Saldo al 31 diciembre, 2015	<u>(6,492)</u>	<u>(19,915)</u>	<u>(15,608)</u>	<u>(56,979)</u>	<u>(98,994)</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	897,800	897,800
Edificios	<u>2,384,976</u>	<u>2,371,948</u>
Total	<u><u>3,282,776</u></u>	<u><u>3,269,748</u></u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	Casa La <u>Puntilla</u>	Terreno La <u>Troncal</u>	Edificio Luque 127 y Pedro <u>Carbo</u>	Terreno Parque de <u>la Paz</u>	<u>Total</u>
	...[en U.S. dólares]...				
<u>Costo o valuación:</u>					
Saldos al 31 de diciembre, 2013	961,036	200,000	1,843,332	125,835	3,130,203
Adquisiciones y mejoras	-	-	36,620	62,925	99,545
Revalorizaciones	<u>-</u>	<u>40,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,000</u>
Saldo al 31 de diciembre, 2014	961,036	240,000	1,879,952	188,760	3,269,748
Adquisiciones y mejoras	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,028</u>	<u>-</u>	<u>13,028</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2015	<u><u>961,036</u></u>	<u><u>240,000</u></u>	<u><u>1,892,980</u></u>	<u><u>188,760</u></u>	<u><u>3,282,776</u></u>

Casa la Puntilla. - Al 31 de diciembre del año 2015, está ubicada en Urbanización La Puntilla calle 2da Este, y está valorado según lo que indica el valor catastral municipal USD 961,036 e incluye terreno y edificación.

Terreno La Troncal. - Al 31 de diciembre del año 2015, está ubicado en la Colonia 10 de agosto lote 66 del cantón La Troncal, el cual tiene 40 hectáreas valorado en USD 240,000.

Edificio. - Al 31 de diciembre del 2015, el edificio denominado "Encalada" ubicado entre las calles Luque 127 y Pedro Carbo valorado en USD 1,892,979.

Parque de La Paz. - Al 31 de diciembre del 2015, un lote en el sector 29 en Camposanto Parque de la Paz, valorado en USD 188,760.

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Otras	<u>6,039</u>	<u>19,919</u>
Total	<u>6,039</u>	<u>19,919</u>

Otras. - Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a impuestos a las patentes e impuesto 1.5 por mil.

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Crédito tributario IVA	27,545	41,660
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>14,826</u>	<u>12,712</u>
Total	<u>42,371</u>	<u>54,372</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones de IVA	7	89
Retenciones en la fuente	<u>61</u>	<u>185</u>
Total	<u>68</u>	<u>274</u>

9.2 Impuesto a la renta corriente reconocido en los resultados. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	38,193	19,269
Gastos no deducibles	<u>864</u>	<u>44,807</u>
Utilidad gravable	<u>39,057</u>	<u>64,076</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>19,387</u>	<u>19,133</u>

9.3 Situación tributaria

Al 31 de diciembre del 2015, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2013 hasta el año 2015, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

Inconsistencias - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De acuerdo a Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del Servicio de Rentas Internas publicada en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 511 de mayo 29 del 2015, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a USD 3,000,000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con partes Relacionadas; y, si el monto es superior a los USD 15,000,000 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

11. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación trabajadores 15%	6,739	3,400
Beneficios sociales	7,345	6,381
IESS por pagar	<u>884</u>	<u>811</u>
Total	<u>14,968</u>	<u>10,592</u>

Participación a trabajadores. - De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo a comienzo de año	3,400	2,652
Provisión	6,739	3,400
Pagos	<u>(3,400)</u>	<u>(2,652)</u>
Saldo al final del año	<u>6,739</u>	<u>3,400</u>

Beneficios sociales.- Al 31 de diciembre del 2015, representan prestaciones a favor del personal de la compañía, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Trabajo.

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2015, representa provisión para jubilación patronal establecida de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, el cual indica que los trabajadores que por veinte años o más que hubieren prestados sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrá derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	2,200	4,657
Bonificación por desahucio	<u>782</u>	<u>983</u>
Total	<u>2,982</u>	<u>5,640</u>

La compañía registro los ajustes por la provisión de la jubilación patronal y desahucio para sus trabajadores en base a los cálculos actuariales realizados por un actuario independiente.

12.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	4,657	3,195
Costo de los servicios del periodo		
Corriente	1,092	823
Costos financieros	304	224
(+/-) Perdidas (ganancias) actuariales	<u>(3,853)</u>	<u>415</u>
Saldo al final del año	<u>2,200</u>	<u>4,657</u>

- 12.2 Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al comienzo del año	983	752
Costo de los servicios del período		
corriente	267	180
Costos financieros	63	52
(+/-) Perdidas (ganancias)actuariales	(927)	(1)
Otros	<u>396</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>782</u>	<u>983</u>

Es importante mencionar que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Tasa de descuento	6.31	6.54
Tasa esperada del incremento salarial	3	3

13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación, detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Pesquera del Carmen S.A.	-	10,000
Bionatural S.A.	-	<u>12,035</u>
Total	<u>-</u>	<u>22,035</u>
<u>Cuentas por Pagar:</u>		
Hacienda Celia María C.A.	27,709	27,709
Inverimdos S.A.	169,720	169,720
Surgesa S.A.	30,000	30,000
Pesquera del Carmen S.A.	10,000	-
Accionistas	<u>1,042,411</u>	<u>1,051,047</u>
Total	<u>1,279,840</u>	<u>1,278,476</u>

Al 31 de diciembre del 2015 los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales, los mismos que no han generado interés.

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

14.1 Capital social - Al 31 de diciembre del 2015, el nuevo capital social de la compañía es de 60,000 acciones de USD 1, valor nominal unitario, las cuales otorgan voto por acción y derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2015, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>US\$ por acción</u>	<u>USD Total</u>
Encalada Villacís Alicia	27,020	45.03%	1	27,020
Villacís Arditto de Encalada Alicia	<u>32,980</u>	<u>54.97%</u>	1	<u>32,980</u>
Total	<u>60,000</u>	<u>100.00%</u>		<u>60,000</u>

14.2 Reservas

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de

la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Otros resultados integrales: Un resumen de los resultados integrales es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	<u>4,366</u>	<u>(414)</u>
Total	<u>4,366</u>	<u>(414)</u>

14.4 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	(11,094)	(29,900)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>2,135,015</u>	<u>2,135,015</u>
Total	<u>2,123,921</u>	<u>2,105,115</u>

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

15.1. Gestión de Riesgo Financiero – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y actividades y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

15.2. Riesgo país: El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales; la evaluación del riesgo es moderado.

15.3. Riesgo de tasa de interés: Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas

de una entidad no coincide con las pasivas. La compañía presenta en sus pasivos obligaciones bancarias sujeta a una tasa fija de interés.

15.4. Riesgo de liquidez: Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La evaluación del riesgo es moderada.

15.5. Riesgo de crédito: Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La evaluación del riesgo es moderada.

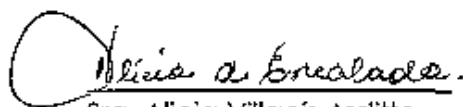
15.6. Riesgo de los activos: No todos los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. La evaluación del riesgo es alta.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 4 de marzo del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.



Sra. Alicia Villacís Arditto
Representante Legal



CPA Wellington Reyes G.
Contador
Registro No. 8561