

INDICE:

Estados de situación financiera	
Estados de resultados y otros resultados integrales	
Estados de cambios en el patrimonio	
Estados de flujos de efectivo	
Notas a los estados financieros	

Abreviaturas usadas:

Compañía / Proinmobiliaria	-	Proinmobiliaria S.A.
NIIF	-	Versión completa de las Normas Internacionales de
CINIIF	-	Información Financiera
	-	Interpretaciones de la versión completa de las Normas
IASB	-	Internacionales de información financiera
NEC	-	International Accounting Standard Board
PCGA previos	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
US\$	-	Principios contables generalmente aceptados previos
	-	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dolares estadounidenses)

ACTIVOS		2015		2014	
ACTIVOS CORRIENTES					
6	Efectivo y equivalentes	26,289,17	69,948,15		
7	Deudores comerciales	969,404,32	969,404,32		
8	Otras cuentas por cobrar	524,404,59	811,921,31		
9	Activos por impuestos corrientes	37,316,50	39,200,76		
10	Inventarios	168,300,42	190,077,84		
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1,722,213,86	2,080,612,38		
11	Propiedades, planta y equipo	724,240,76	757,122,74		
12	Activos por impuestos diferidos	13,266,07	10,030,26		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		737,512,83	767,153,00		
TOTAL ACTIVOS		2,459,726,69	2,847,765,38		

Nota: Al 31 de diciembre del: 2015 2014

PASIVOS Y PATRIMONIO		2015		2014	
PASIVOS CORRIENTE					
13	Obligaciones financieras	62,950,85	12,529,42		
14	Acreedores	495,365,55	425,468,92		
15	Otras cuentas por pagar	880,410,75	1,348,137,97		
16	Obligaciones laborales	118,141,80	153,678,84		
17	Pasivos por impuestos corrientes	37,568,05	40,003,11		
18	Provisiones	19,348,46	-		
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,621,785,46	2,009,818,26		
19	Obligaciones financieras	325,101,23	371,028,90		
20	Beneficios laborales	71,193,60	75,438,55		
21	Pasivos por impuestos diferidos	-	-		
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		396,294,83	447,367,45		
TOTAL PASIVOS		2,018,080,29	2,457,185,71		
22	Capital social	2,400,00	2,400,00		
23	Aportes para futuras capitalizaciones	23,66	23,66		
24	Reservas	4,867,67	4,867,67		
25	Resultados acumulados	434,353,07	383,288,34		
TOTAL PATRIMONIO		441,646,40	390,579,67		
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		2,459,726,69	2,847,765,38		

Nota: Al 31 de diciembre del: 2015 2014

Esteban Barra Marcol
Representante legal

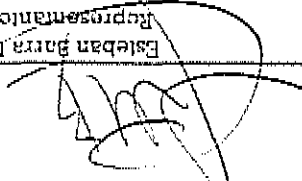
Contadora general

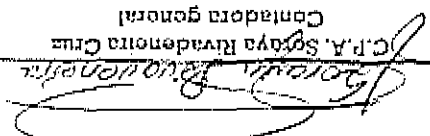
C.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:
 2015 2014

RESULTADOS		
Ingresos ordinarios	26	1.843.392,07
Costos de venta	27	(1.046.044,83)
Utilidad (pérdida) bruta		797.347,24
Costos operativos	28	(704.879,90)
Utilidad (pérdida) operativa		92.467,28
Movimiento financiero	29	(6.102,74)
Otros ingresos y egresos	30	(966,57)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		85.398,97
Impuesto a la renta	17	(34.332,24)
Utilidad (pérdida) neta del año		51.066,73
Utilidad (pérdida) neta integral total		51.066,73
Canancías (pérdidas) por acción		21,28
		44,48


 Esteban Bartra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soledad Rivas de la Cruz
 Contadora general

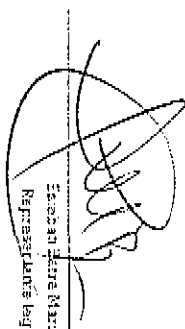
PROMOBOLIVIANA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

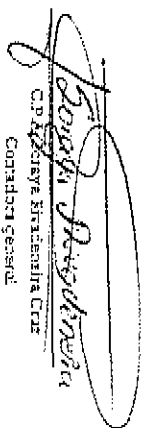
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2014
 Resultados del período que se informa

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 Distribución de los resultados del año anterior

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 Resultados del período que se informa

Nota	Resultados acumulados					Total
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reservas patrimoniales	Adop. ónde las NIIF por primera vez	Reserva de capital	patrimonio neto
	2.450.00	21.65	4.851.51	353.155.29	59.053.11	106.159.37
	2.450.00	21.65	4.851.51	106.159.37	59.053.11	350.519.61
				(110.105.03)		(106.159.37)
						51.053.13
	2.450.00	21.65	4.851.51	(110.105.03)	59.053.11	51.053.13
						411.616.40


 Ezequiel Jaime Marín
 Representante legal


 Jorge Rodríguez
 CP Ricardo Rodríguez Cruz
 Contador General

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresado en dolares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:
2015
2014

Flujo de efectivo de las actividades de operacion:		
Efectivo recibido de clientes	2,013,430.23	2,243,673.80
Efectivo recibido por intereses	39,116.97	63,045.76
Efectivo pagado a proveedores	(665,655.28)	(1,120,983.78)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(905,081.67)	(1,399,806.87)
Efectivo pagado por intereses	(45,219.71)	(62,891.75)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(38,058.85)	(32,872.26)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(965.57)	(35,975.15)
Efectivo recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	(3,738.04)	10,231.33
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operacion	422,920.18	(321,579.02)
Flujo de efectivo de las actividades de inversion:		
Efectivo recibido de partes relacionadas	213,643.55	388,182.74
Efectivo pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	(5,193.50)	(134,416.50)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversion	238,450.05	254,076.24
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo recibido de obligaciones financieras	-	377,999.13
Efectivo pagado para el pago de obligaciones financieras	(126,646.28)	-
Efectivo pagado para el pago de partes vinculadas	(578,390.93)	(633,703.54)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de financiamiento	(705,037.31)	(255,704.41)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	(43,658.98)	(323,207.19)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	69,948.15	393,155.34
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	26,289.17	69,948.15

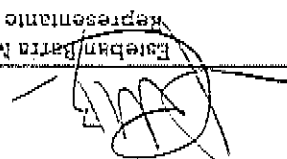
Reuben Bataz Marcel
 Representante legal

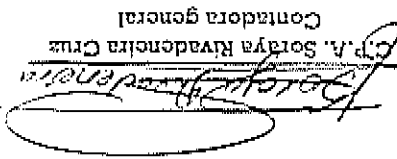
C.P.A. Soledad Rivas Cruz
 Contadora general

PROINMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del:

	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	51,066.73	106,759.37
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	38,069.48	38,280.25
Deterioro de deudores comerciales	30,000.00	-
Deterioro de inversiones en negocios conjuntos	-	5,647.88
Deterioro de cargos diferidos	-	5,000.00
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	(3,235.81)	24,240.54
Provisión para jubilación patronal	(4,244.95)	9,171.21
Provisión para desmantelamiento	19,348.46	-
Cambios en activos y pasivos:		
Documentos por cobrar	(26,438.86)	(308,805.72)
Otras cuentas por cobrar	43,813.17	29,904.68
Activos por impuestos corrientes	1,944.26	18,977.52
Inventarios	21,777.42	66,897.50
Activos contractuales	-	-
Otras cuentas por pagar	218,003.75	(147,601.04)
Obligaciones laborales	(35,537.04)	50,545.89
Pasivos por impuestos corrientes	(2,435.06)	(11,846.67)
Pasivos contractuales	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	422,828.18	(321,579.02)


 Esteban Battra Marcel
 Representante legal


 C.P.A. Soraya Rivasencola Cruz
 Contadora general

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 12 de mayo de 1992 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Proinmobiliaria S.A. Con fecha 4 de enero de 1996, la Administración inscribió en el Registro Mercantil la última modificación a los estatutos que tuvo como objetivo principal incrementar el capital social de la Compañía a la suma de US\$2,400.00

1.2 Objeto social.

Los estatutos de la Compañía establecen que su objeto social incluye efectuar actividades inmobiliarias tales como la intermediación, mandato inmobiliario o mobiliario, así como la comercialización, compra, venta, arrendamiento e hipoteca de inmuebles.

A la fecha de emisión de los estados financieros separados adjuntos, la Compañía obtiene sus ingresos principalmente de comisiones recibidas por la venta de proyectos inmobiliarios promocionados por las compañías del Grupo Equinoccio y por otros promotores inmobiliarios; adicionalmente, incluye ingresos por comisiones por la venta de propiedades mediante instrucciones establecidas en contratos de mandato. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 3.0% y 5.0% del valor de las propiedades vendidas.

La Compañía reconoce los ingresos por comisiones ganadas cuando se cumple las siguientes condiciones: 1) el cliente firma la promesa de compra del inmueble ofertado, y, 2) el cliente ha pagado un porcentaje del valor del inmueble que se encuentra establecido en la promesa de compra del activo. La Compañía recibe anticipos de sus clientes que son clasificados en el rubro otras cuentas por pagar, los mismos que fueron transferidos a los promotores inmobiliarios en plazos que no superan los 180 días.

1.3 Domicilio principal.

La dirección de la Compañía y sede de su domicilio principal es la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.4 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con las actividades inmobiliarias se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos omitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002, publicada el 1 de octubre del 2014 en el Registro Oficial No. 345, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos notifica a las personas jurídicas que de forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, deberán presentar los siguientes reportes a la Unidad de Análisis Financiero:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustenios del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando seuviere constancia material del intento del hecho;
- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU);

- Reporte de operaciones y transacciones individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2015 se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.5 Entorno económico.

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

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014; incluyen además los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014.

Los estados financieros mencionados han sido elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Los estados financieros adjuntos muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y su aplicación de manera uniforme a los períodos contables que se presentan.

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

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

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

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.

- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

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

2.3 Cambios en las políticas contables

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

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

- b) Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas:

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

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

(Ver cuadro en la página siguiente)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
-------	----------------	-------------------------------------

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

"NIF-16: Arrendamientos"

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

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

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

A continuación un resumen de los requerimientos establecidos por la "NIF-16: Arrendamientos" para arrendatarios y arrendadores:

Requerimientos para arrendatarios:

La "NIF-16: Arrendamientos" requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento del activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la "NIC-40: Propiedades de inversión", o la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

Los resultados del período que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del período que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

"NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2016, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

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

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

La "NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes" añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones. La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

"NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"

En enero del 2014 se emitió la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", que tiene como objetivo especificar los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación.

Esta norma describe los saldos de cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los importes de gasto o ingreso que no se reconocería como un activo o un pasivo de acuerdo con otras normas, pero que cumple los requisitos para diferirse de acuerdo con la "NIIF-14: Cuentas de diferimientos de actividades reguladas", porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes. Las principales características de esta norma se resumen a continuación:

- a) Permite que una entidad que adopta las NIIF continúe utilizando, en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF y posteriores, sus políticas contables según PCGA anteriores para el reconocimiento, medición, deterioro de valor y baja en cuentas de los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas sin considerar los requerimientos del párrafo 11 de "NIC-18: Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores".

- b) Requiere que las entidades presenten los saldos de las cuentas de diferentes de actividades reguladas como partidas separadas en el estado de situación financiera y presenten los movimientos en dichos saldos de las cuentas como partidas separadas en el estado del resultado del periodo y otro resultado integral; y,

- c) Requiere revelar información específica para identificar la naturaleza y riesgos asociados con la regulación de tarifas que han dado lugar al reconocimiento de saldos de las cuentas de diferentes de actividades reguladas de acuerdo con esta Norma.
- Se permite que una entidad aplique los requerimientos de esta norma en sus primeros estados financieros conforme a las NIIF si y solo si: i) realiza actividades con tarifas reguladas; y, ii) reconoció importes, que cumplen los requisitos de los saldos de las cuentas de diferentes de actividades reguladas, en sus estados financieros de acuerdo con sus PCGA anteriores.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene actividades con tarifas reguladas.

NIIF-9: Instrumentos financieros

La NIIF-9: Instrumentos financieros "emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros. Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la "NIC-39: Instrumentos financieros" se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada periodo contable de la siguiente manera:

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

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF-9: Instrumentos financieros "requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo.

Esta norma requiere a una entidad que pida el control de una subsidiaria, como resultado de una transacción que involucre una venta o aportación de participaciones a una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de la participación, la controladora determinará la ganancia o pérdida en sus estados financieros consolidados de la siguiente manera:

- a) La ganancia o pérdida que procede de la transacción (incluyendo los importes anteriormente reconocidos en otro resultado integral) se reconocerá en el resultado del período de la controladora solo en la medida de las participaciones en esa asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de la ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión en esa asociada o negocio conjunto.
- b) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria y ésta es ahora una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de la participación, la controladora reconocerá la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en esa antigua subsidiaria en su resultado del período solo en la medida de las participaciones en la nueva asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor. La parte restante de esa ganancia se eliminará contra el importe en libros de la inversión conservada en la antigua subsidiaria.
- c) Si la controladora conserva una inversión en la antigua subsidiaria que se contabiliza ahora de acuerdo con la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la parte de la ganancia o pérdida que procede de la nueva medición a valor razonable de la inversión conservada en la antigua subsidiaria se reconocerá en su totalidad en el resultado del período de la controladora.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha efectuado este tipo de transacciones.

Modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas":

En septiembre del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-28: Inversiones en Asociadas", que proporcionaron guías sobre la contabilización de la venta o aportación de activos de una subsidiaria a una Asociada o Negocio Conjunto, o viceversa. En diciembre del 2015, se estableció que estas modificaciones no tienen una fecha delimitada para su aplicación inicial, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

Esta modificación aclara las ganancias y pérdidas procedentes de transacciones "ascendentes" y "descendentes" que involucren la venta o aportación de activos, entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto, se reconocerán en los estados financieros de la entidad sólo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con el inversor.

Adicionalmente, se establece que la ganancia o pérdida procedente de una transacción "descendente" que involucre la venta o aportación de activos (efectuados como parte del giro ordinario de negocios) entre una entidad (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) y su asociada o negocio conjunto se reconocerá en su totalidad en los estados financieros del inversor.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no ha reconocido inversiones en asociadas.

Modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros":

En agosto del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-27: Estados financieros", con el objetivo de permitir que los estados financieros presentados por una entidad muestren sus inversiones en subsidiarias, inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos aplicando el método de participación.

Los estados financieros son los presentados además de los estados financieros consolidados o además de los estados financieros de un inversor que no tiene inversiones en subsidiarias, pero sí tiene inversiones en asociadas o negocios conjuntos en los que la "NIC-28: Inversiones en Asociadas" requiere que dichas inversiones en asociadas o negocios conjuntos se contabilicen utilizando el método de la participación.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que no clabora estados financieros consolidados.

Modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

En junio del 2014 se emitieron modificaciones a la "NIC-41: Agricultura" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo", con el objetivo de establecer el y tratamiento contable de plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola.

Estas modificaciones establecen que una planta productora es una planta viva que: i) se utiliza en la elaboración o suministro de productos agrícolas, ii) se espera que produzca durante más de un periodo, y, iii) tiene una probabilidad remota de ser vendida como productos agrícolas, excepto por ventas incidentales de raleos y podas. Por lo tanto, según estas modificaciones, las entidades que tengan plantas productoras relacionadas con la actividad agrícola están obligadas a aplicar los principios contenidos en la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo" en lugar de las disposiciones contenidas en la "NIC-41: Agricultura".

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la compañía no tiene plantas productoras.

Modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo".

En mayo del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-38: Activos intangibles" y "NIC-16: Propiedades, planta y equipo" relacionados con aclaraciones sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización. Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente.

Estas modificaciones establecen que no es apropiado utilizar métodos de depreciación de propiedades, planta y equipo, ni métodos de amortización de activos intangibles, que se basan en los ingresos ordinarios que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. En el caso de activos intangibles, esta presunción solo puede ser rebatida cuando: i) el activo intangible es expresado como medida de ingreso, y, ii) se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación de propiedades, planta, equipo. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a estos activos, por lo tanto, informa que derivado de la aplicación inicial de estas modificaciones relacionadas con la "NIC-16: Propiedades, planta y equipo" no tendrán un impacto significativo en los estados financieros adjuntos. La Administración de la Compañía informa que no tiene activos intangibles.

Modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros".

En diciembre del 2014, se emitieron modificaciones a la "NIC-1: Presentación de estados financieros" con la intención de proporcionar guías mejoradas de presentación y revelación para los estándares vigentes y futuros. Adicionalmente, incluye una modificación sobre la presentación de elementos de

otro resultado integral proveniente de inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos registradas con base en el método de participación. Un resumen de las principales modificaciones a esta norma incluye:

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

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que la presentación de sus estados financieros cumple con estos requerimientos.

Mejoras anuales correspondientes al Ciclo 2012 - 2014

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

- **Modificaciones a la "NIIF-5, Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas":** Esta modificación requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean incorporados bajo el alcance de la "NIIF-5, Activos no corrientes disponibles para la venta". Por lo tanto, se requiere que los activos mantenidos para su distribución a los propietarios sean medidos, reconocidos y presentados de conformidad con las disposiciones contenidas en dicha norma.

- **Modificaciones a la "NIIF-7, Instrumentos financieros - información a revelar":** Esta modificación elimina el requerimiento de revelar información adicional sobre la compensación de activos financieros y pasivos financieros cuando una entidad emita estados financieros intermedios. Esta modificación también incluye aclaraciones sobre si los contratos de servicios de administración modificados son considerados como una involucración continuada a efectos de aplicar los requerimientos de información a revelar sobre los activos financieros transferidos que no se den de baja en su totalidad.

- **Modificaciones a la "NIC-34, Información financiera intermedia":** Esta modificación aclara el significado del requerimiento establecido en la "NIC-34, Información financiera intermedia" relacionada con la información a revelar incorporada mediante referencias cruzadas a otra información debe estar disponible "en los mismos términos" que los estados financieros. Esto significa que los usuarios de los estados financieros deberían tener acceso al material referenciado en las mismas condiciones que tengan para acceder a los estados financieros a los que se hace referencia.

• Modificaciones a la "NIC-19: Beneficios a los empleados"; La NIC-19: Beneficios a los empleados establece que la tasa de descuento que se debe aplicar para descontar los beneficios laborales post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado al final del período que se informa correspondientes a bonos empresariales de alta calidad. Esta modificación establece que el mercado al que hace referencia esta norma será establecido con base en la moneda funcional en lugar del mercado de cada país. Por lo tanto, cuando no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo.

Excepcio por el párrafo mencionado a continuación, la Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Esta conclusión se basa en que la Compañía considera que no mantendrá activos mantenidos para su distribución a los propietarios, no ha efectuado compensaciones significativas entre activos financieros y pasivos financieros, y, no publica estados financieros intermedios de propósito general

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de las mejoras correspondientes al ciclo 2012-2014 relacionados con la tasa de descuento para medir los beneficios laborales post-empleo puede tener impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de este efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía establece que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

2.6 Activos financieros

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

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieran la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

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

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican como activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

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

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

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Préstamos y cuentas por cobrar

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

- (i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- (ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de los servicios prestados es de 30 a 120 días plazo.
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por préstamos efectuados a partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano. Adicionalmente incluye además otras cuentas por pagar por montos no significativos.

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

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

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

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

f) Baja en cuenta de los activos financieros

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

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

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

2.7 Pasivos financieros

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

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

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

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

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

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

c) Medición inicial y posterior

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

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

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

d) Pasivos financieros identificados:

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

(i) Obligaciones financieras a corto: Corresponden a sobregiros bancarios y a la porción corriente de obligaciones financieras a largo plazo.

(ii) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es de 30 a 90 días plazo.

(iii) Otras cuentas por pagar: Representadas por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores

(iv) Obligaciones financieras a corto y largo plazo: Corresponden a préstamos recibidos a largo plazo de instituciones financieras ecuatorianas que devengan costos financieros a tasas vigentes en el mercado nacional.

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

2.8 Instrumentos de patrimonio

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

2.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

2.10 Activos fijos

a) Medición inicial

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

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

b) Medición posterior al reconocimiento inicial

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

c) Depreciación

Los terrenos no se deprecian. El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activo	Tasas
Edificios	5%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33%

La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de estos activos fijos no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichas partidas. Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

d) Disposición de activos fijos

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

2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período sobre el que se informa.

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

2.12 Obligaciones laborales

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

a) Beneficios a corto plazo

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

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

b) Beneficios post-empleo

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

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.

2. Planes de beneficios definidos (no fundeados): La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, 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 empresa o empleador.

Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

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

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

Las hipótesis actuariales utilizadas por el profesional independiente incluyen variables como: tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Los incrementos de la provisión para desahucio y jubilación patronal fueron reconocidos en los resultados del año.

c) Beneficios por terminación

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

2.13 Impuestos corrientes

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

a) Activos por impuestos corrientes

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

1) Retenciones en la fuente:

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

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta:

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

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

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

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

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

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

b) Pasivos por impuestos corrientes

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

1) Impuesto a la renta causado:

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

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

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente:

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

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

Para los años 2015 y 2014, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.

2.14 Impuestos diferidos

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

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

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

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

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

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

2.15 Provisiones

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

Provisiones por descuentos otorgados a clientes:

Al cierre de cada período contable, la Compañía reconoce una provisión por descuentos otorgados a clientes considerando las notas de crédito emitidas entre la fecha de cierre y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos. Los incrementos a la provisión por descuentos otorgados a clientes fueron cargados a los resultados del período que se informa y las reversiones de esta provisión se acreditan a otros ingresos.

2.16 Contratos de arrendamiento – ingresos por arrendamiento

Los contratos de arrendamiento 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.

Los contratos de arrendamiento mantenidos por la Compañía fueron clasificados como contratos de arrendamiento operativo. Los ingresos por arrendamientos operativos se reconocen aplicando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.17 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la venta de bienes: Los ingresos por venta de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes. ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos. iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos. iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad. Ingresos por la prestación de servicios: Los ingresos por servicios prestados (comisiones y otros) son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad. ii) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. iii) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad. y, iv) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

2.18 Costos y gastos

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

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

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

2.19 Aportes para futuras capitalizaciones

Los aportes para futuras capitalizaciones son reconocidos cuando la Junta General de Accionistas de la Compañía decidió efectuar el aporte o cuando la esencia del instrumento financiero evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los aportes para futuras capitalizaciones se reconocen al valor razonable de los activos recibidos y son dados de baja cuando: i) Son devueltos por decisión mayoritaria de la Junta General de Accionistas, o, ii) cuando se inscribe en el Registro Mercantil la eliminación del incremento del capital social de la Compañía.

2.20 Reserva legal

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

2.21 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF.

La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

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

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

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

c) Resultados acumulados: reserva de capital

De acuerdo a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías el saldo acreedor de la cuenta patrimonial reserva de capital generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación a las NIIF deben ser transferidos a la cuenta patrimonial Resultados Acumulados, subcuenta denominada Reserva de capital.

El saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del período que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.22 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subjetivos se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el período de la revisión y en períodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:
- La estimación para cuentas incobrables es determinada por la Administración de la Compañía, utilizando como base los reportes de antigüedad de cartera generados por el departamento de crédito y evaluando la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar de cada cliente significativo. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- b) Vida útil de activos fijos:
- Como se describen en las Notas 2.10, la Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de sus activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

- c) Deterioro de activos no financieros y otros activos:

El deterioro de los activos no financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada período contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.11.

- d) Provisión por descuentos otorgados a clientes:

La Compañía reconoce una provisión por descuentos otorgados a clientes considerando las notas de crédito emitidas entre la fecha de cierre y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos. Los incrementos a la provisión por descuentos otorgados a clientes fueron cargados a los resultados del período que se informa y las reversiones de esta provisión se acreditan a otros ingresos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.15)

e) Beneficios sociales post-empleo:

Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.12.

f) Impuestos diferidos:

La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación un resumen de los instrumentos financieros:

Composición de saldos:

Composición de rubros:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Activos financieros corrientes:			
Efectivo y equivalentes			
Deudores comerciales			
Otras cuentas por cobrar			
Total activos financieros			
Pasivos financieros corrientes:			
Obligaciones financieras a corto plazo			
Acordados			
Otras cuentas por pagar			
Total pasivos financieros corrientes:			
Pasivos financieros no corrientes:			
Obligaciones financieras a largo plazo			
Total pasivos financieros			
Posición neta positiva de instrumentos financieros			
Posición neta de instrumentos financieros corto plazo			
-198,535.35			
173,393.55			
471,168.99			
146,067.76			
-198,535.35			
173,393.55			
1,971,313.62			
371,928.90			
325,101.23			
1,344,084.88			
1,971,313.62			
1,599,384.72			
1,018,983.65			
460,667.25			
1,131,386.38			
425,468.92			
495,365.55			
62,950.85			
42,529.42			
1,772,778.27			
1,490,152.64			
970,343.18			
969,404.32			
733,425.80			
26,289.17			
69,948.15			
970,343.18			
493,520.29			
1,490,152.64			
1,772,778.27			

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

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

a)

Riesgo de mercado

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

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

Riesgo de cambio: Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

Riesgo de precio: Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los precios de los bienes vendidos y servicios prestados por la Compañía se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos con características similares

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

b)

Riesgo de crédito

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

Debido al giro del negocio, la Compañía vende sus productos a clientes particulares y a partes relacionadas. Las ventas efectuadas se realizan a plazos que fluctúan entre 30 y 90 días. Previo a la venta de bienes o la prestación de servicios, los clientes deben llenar solicitudes que son revisadas por el departamento de crédito, quienes establecen cupos, plazos y demás condiciones de crédito. La situación financiera de sus clientes es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez

c)

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

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros de la Compañía muestran activos financieros superiores a los pasivos financieros por el valor de US\$146,067.76 (2014: US\$198,535.35 de pasivos financieros que superan los activos financieros). Los resultados del año 2015 y 2014 contribuyeron para mejorar su posición financiera neta y cumplir oportunamente con el pago de sus pasivos financieros.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no se espera tener problemas de liquidez durante el año 2016.

Los excedentes de liquidez fueron invertidos a corto plazo en entidades del sistema financiero ecuatoriano en condiciones similares a las del resto del mercado financiero ecuatoriano, que entre otras condiciones establecen el pago de intereses a tasas fijas.

d) Riesgo de capital

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

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2015 representan el 17.9% del activo total. El restante 82.1% de los activos de la Compañía fueron financiados principalmente con:

- 1) Obligaciones financieras a corto y largo plazo que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- 2) Beneficios laborales no corrientes que devengan costos financieros implícitos (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.12), y,
- 3) Acreedores comerciales, obligaciones laborales corrientes, pasivos por impuestos corrientes, provisiones y otras cuentas por pagar (pasivos a la vista con partes relacionadas y no relacionadas, anticipos recibidos de clientes, obligaciones tributarias no vencidas y otras cuentas por pagar) que no devengan costos financieros.

c) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

Composición de saldos:

	2015	2014
Bancos locales	25,896.02	69,555.20
Cajas chicas	393.15	392.95
Total efectivo y equivalentes de efectivo	26,289.17	69,948.15

7. DEUDORES COMERCIALES

A continuación un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:			
Al 31 de diciembre del			
	2015	2014	
Clientes no relacionados locales	293,823.80	295,676.31	
Clientes relacionados locales	194,989.92	39,676.34	(1)
Ingresos por facturar a clientes no relacionados	282,798.23	568,094.08	(2)
Ingresos por facturar a clientes relacionados	228,523.93	70,490.00	(2)
Otros deudores comerciales locales	1,000.00	3,204.79	
Subtotal	1,001,135.88	977,141.52	
Deudores acumulados de deudores comerciales	(35,292.70)	(7,737.20)	
Total deudores comerciales	965,843.18	969,404.32	

- (1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.
- (2) Corresponden a ingresos por servicios prestados pendientes de facturar al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Estas comisiones fueron facturadas cuando se cumplieron todas las condiciones establecidas en los contratos firmados por la Compañía, lo cual ocurrió en los primeros meses del año siguiente (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.2)

Detalle de los deudores comerciales por vencimientos:

A continuación un resumen de los saldos de deudores comerciales por vencimientos

Deudores comerciales por antigüedad:

Al 31 de diciembre del

2015	
Cartera vigente	63,828.45
Ingresos por facturar	511,322.16
Cartera vencida	272,819.63
De 0 a 90 días	24,519.21
De 91 a 180 días	92,178.59
De 181 a 360 días	40,967.84
Más de 360 días e incobrables	1,005,635.88

Política de provisión por deterioro de deudores comerciales

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

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

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

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

Los principios para obtener las correspondientes provisiones serán los siguientes:

- Los saldos detallados en los apartados a) y b) se provisionan en su totalidad
- Los saldos detallados en el apartado c) se provisionarán aplicando la siguiente tabla de porcentajes:

Tiempo transcurrido desde el vencimiento	Porcentaje a provisionar sobre saldos
Más de 24 meses	100%

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

Movimiento de la cuenta de deterioro acumulado de deudores comerciales:

A continuación un resumen de la provisión para cuentas incobrables

Movimientos:

	2015	2014
Saldo inicial	7,737.20	7,737.20
Incrementos	30,000.00	-
Bajas	(2,444.50)	-
Saldo final	35,292.70	7,737.20

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:

	2015	2014
Relacionadas	486,902.78	730,546.33
Anticipos a proveedores	5,795.32	22,585.88
Anticipos a Empleados	11,882.42	48,054.67
Crédito tributario por IVA en compras	12,982.34	7,791.96
Crédito tributario por retenciones de IVA	284.22	63.00
Deudores varios	6,617.51	2,879.47
Total otras cuentas por cobrar	524,464.59	811,921.31

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos corrientes por el valor de US\$37,316.50 (2014: US\$39,260.76) que corresponden a retenciones en la fuente efectuadas por los clientes de la Compañía

Movimientos de los activos por impuestos corrientes:

Los movimientos de los activos por impuesto a la renta corrientes se resumen a continuación:

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Saldo inicial	39,260.76	58,238.28	
Incrementos de:			
Retenciones en la fuente	37,316.50	32,872.26	
Subtotal	76,577.26	91,110.54	
Disminuciones por:			
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(39,260.76)	(51,849.78)	
Total activos por impuestos corrientes	37,316.50	39,260.76	

10. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros separados adjuntos muestran inventarios por el valor de US\$168,300.42 (2014: US\$190,077.84) que corresponden a terrenos y viviendas adquiridos por la Compañía para comercializarlos en cumplimiento de su giro normal de negocio.

Durante el año 2015, la Compañía no reconoció adquisiciones de inventarios. Los consumos de inventarios reconocidos como costos de venta ascendieron a US\$21,777.42 (2014: US\$69,250.00)

11. ACTIVOS FIJOS

A continuación un resumen de los activos fijos:

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Terrenos	529,661.99	529,661.99	
Edificios	190,282.24	190,282.24	
Instalaciones	2,138.45	2,138.45	
Muebles y enseres	86,153.98	82,916.48	
Equipo de oficina	43,853.09	43,853.09	
Equipo de computación	97,741.09	95,785.09	
Subtotal	949,830.84	944,637.34	
(-) Depreciación acumulada	(225,584.08)	(187,514.60)	
Total propiedades, planta y equipo:	724,246.76	757,122.74	

Movimientos del activo fijo:

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

Movimientos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Saldo inicial	757,122.74	660,986.49	
Adiciones	5,193.50	134,416.50	
Depreciación anual	-38,069.48	-38,280.25	
Saldo final	724,246.76	757,122.74	

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran activos por impuestos diferidos por el valor de US\$13,266.07 (2014: US\$10,030.26) que provienen de las diferencias temporarias activas identificadas por la Administración de la Compañía.

Movimiento de los activos por impuestos diferidos:

Los movimientos del año 2015 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas				
Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final	
3,812.02	30,000.00	-	33,812.02	
41,780.07	9,747.14	(22,038.94)	29,488.27	Provisión para incertidumbres comerciales
42,592.09	36,747.14	(22,038.94)	60,300.29	Total diferencias temporarias activas
10,030.26	8,084.37	(1,848.57)	13,266.07	Activos por impuestos diferidos determinados
			0.01	Ajuste por cambio de tasa
				Total activos por impuestos diferidos
22.0%			22.0%	Tasa promedio de impuesto a la renta

Los movimientos del año 2014 de los activos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias activas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias activas				
Saldo Inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final	
89,400.35	-	(89,588.33)	3,812.02	Deterioro de deudores comerciales
33,835.63	-	(33,835.63)	-	Deterioro de inventarios
40,534.63	9,217.57	(7,872.13)	41,780.07	Provisión para incertidumbres comerciales
163,770.61	9,217.57	(127,396.09)	45,592.09	Total diferencias temporarias activas
36,029.53	2,087.87	(28,027.14)	10,030.26	Activos por impuestos diferidos determinados
22.0%			22.0%	Tasa promedio de impuesto a la renta

Las proyecciones financieras elaboradas por la Administración de la Compañía para los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición de saldos:				
Al 31 de diciembre del				
2015	2014			
Bancos locales				
Mutualista Pichincha	46,827.67		42,529.42	
Sobregiros bancarios	16,123.18		-	
Total obligaciones financieras a corto plazo:	62,950.85		42,529.42	
(1) Corresponde a la porción corriente del préstamo mencionado en la Nota 19.				

14. ACREEDORES COMERCIALES

A continuación un resumen de los acreedores comerciales:

Composición:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Proveedores relacionados locales	(1)	-	22,621.94
Proveedores no relacionados locales		326,629.24	105,492.63
Por facturar proveedores no relacionados locales	(2)	168,736.31	297,354.35
Total acreedores		495,365.55	425,468.92

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 32.
 (2) Los valores incluidos en la cuenta por facturar proveedores locales no relacionados corresponden a servicios recibidos de los vendedores de la Compañía cuyas facturas se encontraban pendientes de recibir al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Las facturas relacionadas con estas comisiones serán recibidas cuando se cumplan todas las condiciones establecidas en los contratos firmados por la Compañía, lo cual se espera que ocurra en los primeros meses del año siguiente (Ver comentarios adicionales en la Nota 1.2)

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar:

Composición saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Partes relacionadas	(1)	85,760.43	664,157.36
No relacionadas	(2)	395,166.99	455,407.03
Anticipos recibidos	(3)	348,172.56	180,720.56
Impuesto al valor agregado - ventas		56,541.63	27,295.39
Retenciones en la fuente		23,029.31	8,735.64
Otras cuentas por pagar a no relacionados		19,733.83	11,821.99
Total otras cuentas por pagar		888,410.75	1,348,137.97

(1) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 31.
 (2) Corresponde a dinero recibido de clientes de los promotores inmobiliarios que se han comprometido a adquirir un inmueble por gestiones de venta realizadas por Proinmobiliaria. Estos recursos son transferidos a los promotores inmobiliarios en periodos inferiores a 180 días.
 (3) Corresponde a anticipos de comisiones recibidos de clientes que la administración estima liquidar en los primeros meses del siguiente periodo contable

16. OBLIGACIONES LABORALES

A continuación un resumen de las obligaciones laborales:

Composición		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Remuneraciones		75,283.83	76,337.94
Beneficios legales		14,846.11	19,279.91
Seguridad social		12,941.45	27,883.99
Participación laboral		15,070.41	30,177.00
Total obligaciones laborales		118,141.80	153,678.84

Movimiento de las obligaciones laborales:

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

Movimiento:	2015	2014
Saldo inicial	153,678.84	103,132.95
Incrementos por:		
Remuneraciones al personal	855,374.12	1,416,175.86
Participación laboral	15,070.41	30,177.00
Subtotal	1,024,123.37	1,549,485.81
Disminuciones por:		
Pagos de nómina del año	(875,804.57)	(1,366,346.71)
Pago de participación laboral	(30,177.00)	(29,460.26)
Total obligaciones laborales	118,141.80	153,678.84

(1) Incluye la participación de los empleados sobre las utilidades del año 2015 calculada de acuerdo con las políticas mencionadas en la Nota 2.12.

17. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuestos a la renta) o 5 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuestos a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012 a 2015 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

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

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

c) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$37,568.05 (2014: US\$40,003.11) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del siguiente periodo contable.

d) Movimientos del pasivo por impuesto corriente

Los movimientos de los pasivos por impuesto corriente durante los años 2015 y 2014 se resumen a continuación:

Movimientos:			
		2015	2014
		40,003.11	51,849.78
Saldo inicial	Incrementos por:		
Impuesto a la renta corriente		37,568.05	40,003.11
Subtotal		77,571.16	91,852.89
Disminuciones por:			
Compensación con activos por impuestos corrientes		(39,260.76)	(51,849.78)
Pagos efectuados en el año		(742.35)	-
Total pasivos por impuestos corrientes		37,568.05	40,003.11

e) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

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

Conciliaciones tributarias resumidas			
		2015	2014
		100,469.38	201,180.02
Unidad antes del impuesto a la renta	(-) Participación laboral	(15,070.41)	(30,177.00)
Diferencias temporarias:			
(+) Incrementos de diferencias temporarias activas		36,747.14	9,217.57
(-) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas		-	7,994.23
Diferencias NO temporarias:			
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales		60,071.84	35,425.23
Base imponible		170,763.86	181,832.29
Impuesto a la renta corriente		37,568.05	40,003.11
Impuesto a la renta mínimo		25,802.28	25,567.17
Pasivo por impuesto corriente		37,568.05	40,003.11
Tasa promedio del impuesto a la renta corriente		37.4%	19.9%

f) Conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado

A continuación se muestra una conciliación entre el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta devengado:

Conciliación:			
		2015	2014
Impuesto a la renta corriente		37,568.05	40,003.11
Activos por impuestos diferidos - variación (Nota 12)		(3,235.80)	25,999.27
Activos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta (Ver Nota 12)		(0.01)	-
Pasivos por impuestos diferidos - variación (Nota 21)		-	(1,758.73)
Impuesto a la renta del año		34,332.24	64,243.65

(g) Estudio de precios de transferencia

El régimen de precios de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que conlleve que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2015 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de precios de transferencia. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

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

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

Deducibilidad de gastos:

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

Tarifa del impuesto a la renta:

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

Anticipo del impuesto a la renta:

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

18. PROVISIONES

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran provisiones por el valor de US\$19,348.46 que corresponden a una provisión por descuentos otorgados a clientes durante el periodo comprendido entre la fecha de cierre y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos.

Movimiento de las obligaciones laborales:

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

Movimiento:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Saldo inicial	-	-	-
Incrementos de las provisiones	19,348.46	19,348.46	-
Total obligaciones laborales	19,348.46	19,348.46	-

19. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran obligaciones financieras por el valor de US\$325,101.23 (2014: US\$371,928.90) que corresponden a la porción no corriente de un préstamo recibido de la Municipalidad de Pichincha sujeta a la tasa del 9.76% anual con vencimientos semestrales hasta febrero del 2022.

Este préstamo fue obtenido mediante una garantía hipotecaria de los inmuebles incluidos como activos fijos.

20. BENEFICIOS LABORALES NO CORRIENTES

A continuación un resumen de los beneficios laborales a largo plazo:

Composición de saldos		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Jubilación Patronal	45,400.66	45,179.86	-
Desahucio	25,792.94	30,258.69	-
Total beneficios laborales no corrientes	71,193.60	75,438.55	-

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

Movimientos:		A1 31 de diciembre del	
[Sublación Patronal]		2015	2014
Saldo inicial	45,179.86	39,879.21	
Costos de los servicios del año	7,683.33	9,755.57	
Costos financieros	1,758.49	1,753.32	
beneficios pagados y retiros anticipados	(9,221.02)	(6,208.24)	
Saldo final	45,400.66	45,179.86	
Desahucio:			
Saldo inicial	30,258.69	26,388.13	
Costos de los servicios del año	2,593.54	7,069.90	
Costos financieros	996.19	1,175.13	
beneficios pagados y retiros anticipados	(8,055.48)	(4,374.47)	
Saldo final	25,792.94	30,258.69	
Total beneficios laborales no corrientes	71,193.60	75,438.55	

A1 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros adjuntos no muestran saldos pendientes de pasivos por impuestos diferidos.
Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:
Los movimientos del año 2014 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

Diferencias temporarias pasivas		2014	
Saldo inicial	7,894.23	Adiciones	Disminuciones
Intereses implícitos en otras cuentas por pagar	-	-	(7,994.23)
Total diferencias temporarias pasivas	7,894.23	-	(7,994.23)
Impuestos por impuestos diferidos eliminados	1,758.73	-	(1,758.73)
Unos promedio de impuesto a la renta	23.0%	-	-
			0.0%

22. CAPITAL SOCIAL

A1 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros de la Compañía muestran un capital social por el valor de US\$2,400.00 que se encuentra dividido en 2,400 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1 cada una.

23. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

A1 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros adjuntos muestran aportes para futuras capitalizaciones por el valor de US\$23.66 que la Administración de la Compañía espera capitalizar en el futuro.

24. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros de la Compañía muestran reservas patrimoniales por el valor de US\$4,867.67 que corresponden a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.20.

25. RESULTADOS ACUMULADOS

A continuación un resumen de los resultados acumulados:

Composición de saldos:			
		2015	2014
Utilidades acumuladas		474,924.66	368,165.29
Adopción de las NIIF por primera vez		(150,706.03)	(150,706.03)
Reserva de capital		59,069.71	59,069.71
Utilidades del año		51,066.73	106,759.37
Total resultados acumulados		434,355.07	383,288.34

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 2.21

Durante los años 2015 y 2014 la Junta General de Accionistas decidió no repartir dividendos. De acuerdo a la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

26. INGRESOS ORDINARIOS

A continuación un resumen de los ingresos ordinarios:

Composición de saldos:			
		2015	2014
Venta de bienes		25,106.80	-
Servicios		1,669,807.92	2,511,388.30
Ingresos por arrendamientos		10,800.00	-
Otros ingresos ordinarios		137,677.35	105,373.00
Total ingresos ordinarios		1,843,392.07	2,616,761.30

(1) Corresponde a ingresos por la venta de inmuebles
(2) Corresponde a ingresos por prestación de servicios (comisiones ganadas por la venta de proyectos inmobiliarios propios y de terceros).

27. COSTOS DE VENTA

A continuación un resumen de los costos de venta:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Consumo de inventarios	(1)	21,777.42	69,250.00
Remuneraciones al personal	(2)	509,080.50	1,128,488.83
Honorarios profesionales		18,299.76	4,974.45
Promoción y publicidad		27,791.39	19,271.16
Transporte y movilización		2,569.71	730.13
Gastos de viaje		686.63	555.72
Gastos de gestión		1,465.85	12,167.59
Atendamientos operativos		55,280.51	57,647.79
Suministros y materiales		1,449.24	4,509.93
Mantenimiento y reparación		16,829.25	4,012.08
Impuestos, contribuciones y otros		16,357.82	23,901.36
Comisiones		168,567.51	298,204.35
Servicios públicos		8,978.29	33,557.57
Servicios de guardiana		341.85	738.64
Detenido de activos		30,000.00	-
Gastos provisionados		19,348.46	-
Costos de servicios prestados		146,220.64	92,173.14
Total costos operacionales		1,046,044.83	1,750,182.74

(1) Corresponde al costo de los inventarios vendidos mencionados en la Nota 10.
(2) En este rubro se incluye la participación laboral a favor de los trabajadores de la empresa calculado de acuerdo con la política mencionada en el literal a) de la Nota 2.12

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

Composición de saldos:		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Remuneraciones al personal	(1)	382,224.14	340,379.41
Honorarios profesionales		74,837.29	68,421.29
Transporte y movilización		55.00	234.35
Combustibles y lubricantes		1,241.82	81.88
Gastos de viaje		936.20	282.14
Gastos de gestión		8,146.07	9,855.27
Suministros y materiales		8,990.32	11,374.25
Mantenimiento y reparación		4,103.73	7,036.66
Seguros y reaseguros		3,190.23	2,374.93
Impuestos, contribuciones y otros		98,214.43	5,993.49
Comisiones		69,762.97	148,491.13
Servicios públicos		14,394.72	14,745.34
Servicios de guardiana		517.24	1,418.31
Depreciación de activos		38,069.48	38,280.25
Otros menores		196.32	1,137.82
Total gastos administrativos		704,879.96	659,106.52

29. MOVIMIENTO FINANCIERO

A continuación un resumen del movimiento financiero:

Movimiento financiero:		Al 31 de diciembre del	
Ingresos financieros:	2015	2014	
Ingresos financieros	39,116.97	63,045.76	
Gastos financieros	(45,219.71)	(52,891.75)	
Total ingresos financieros	(6,102.74)	10,154.01	

30.

OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos muestran otros ingresos y egresos netos por el valor de US\$965.57 (2013: US\$46,623.03) que corresponden a gastos sin documentación soporte y pagos por reembolsos.

31. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2015 y 2014, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del		Total transacciones con relacionadas	
2015	2014	Activas	Pasivas
De ingresos	1,011,324.96	72,653.95	241,163.30
De gastos	281,238.88	6,688.17	351,903.93
Total transacciones con relacionadas	1,371,905.96	1,371,905.96	1,633,707.83

A continuación un resumen de las transacciones con partes relacionadas:

a) Resumen de transacciones con partes relacionadas – activas:

Resumen de transacciones activas:

Al 31 de diciembre del		Presiomas efectuados a:	
2015	2014	Promotora Equinoccio S.A.	Viñensa S.A.
4,395.79	-	1,991.85	247,431.55
300.53	-	-	103,632.38
6,688.17	351,903.93	Diego Soto	840.00
Total operaciones activas		Grupo Internacional Promotor S.A.	

b) Resumen de transacciones con partes relacionadas – pasivas:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Al 31 de diciembre del

2014

1931 de dicembrie

ingress:

2014

Al 31 de diciembre de 1997

အထူးအရေးကြီးသော

2014

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

a) Incluidas en el rubro deudores comerciales:

Composición de saldos:	
Ingresos por facturar	
Fideicomiso Arupos de la Hacienda Uno	70,490.00
Fideicomiso Mercantil Troje Norte	32,824.33
Corporación Equinoccio Inmuequinoocio S.A.	-27,015.04
Fideicomiso Arupos de la Hacienda II Etapa	62,569.08
Fideicomiso Carrera Inmobiliaria	52,042.95
Maria Elena Bueno	51,148.00
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	2,356.31
Fideicomiso Vina del Chiche	17,691.59
Fideicomiso Consultorios II Hodevalles	5,909.10
Inmobiliaria Vavarrá Inmonavarrá S.A.	3,850.00
Fideicomiso Plaza del Rancho	3,088.00
Promotora Equinoccio Proequinoocio S.A.	2,464.00
Fideicomiso Altos de la Colina	9,041.78
Fideicomiso Altos de la Colina	2,187.68
Otros menores	1,155.60
Total deudores comerciales relacionadas	50,000.00
	-53,142.82
	663.90
	423,513.85
	110,166.34

Al 31 de diciembre del

2015

2014

b) Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

Composición de saldos:	
Vivensa S.A.	
Corporación Equinoccio Inmuequinoocio S.A.	438,728.66
Fideicomiso Consultorios II	47,795.02
Otros menores	379.10
Total otras cuentas por cobrar relacionadas	355.29
	486,535.28
	243,276.66
	379.10
	730,546.33

Al 31 de diciembre del

2015

2014

c) Incluidas en el rubro acreedores comerciales:

Composición de saldos:	
Prados de la Hacienda	
Total acreedores comerciales	-
	22,621.94
	22,621.94

Al 31 de diciembre del

2015

2014

d) Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

(Ver cuadro en la página siguiente)

Composición de saldos:

	2015	2014
Accionistas	66,078.96	154,235.43
Codimca S.A. Tenedora de Acciones Holding	13,243.48	13,243.48
Promotora Equinoccio Proequinoccio S.A.	3,000.00	92,154.23
Fidelcomiso Sensuics	1,836.47	1,836.47
Fidelcomiso Rancho San Francisco	1,607.52	1,607.52
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	274,541.05
Hoteles de la Sierra	-	69,313.43
Vivensa S.A.	-	23,350.00
Inmobiliaria Cielo Inmoctelo S.A.	-	27,300.32
Propiedades S.A.	-	3,930.01
Cristina Moshnek	-	1,528.71
Grupo Internacional Promotor S.A. Grip	-	1,100.00
Otros menores	-	16.71
Total otras cuentas por cobrar a relacionadas	85,766.43	664,157.36

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2015 y 2014 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

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

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

33. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 31 de enero del 2016 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

Esteban Barja Marcol
Representante legal

Q.P.A. Soraya Rivadeneira Cruz
Contadora general
