ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

A los Señores Socios de **ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.**

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros de ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA., que comprenden el balance general por el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del 2015 y 2014, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el período de doce meses terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014, basada en mi auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumplamos con principios éticos; planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos, para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, así como de sus resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al período de doce meses terminados en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes requeridos por otras regulaciones

El informe sobre el Cumplimiento Tributario de la Compañía, como agente de retención y de percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015, es presentado por separado.

Marzo 14, 2016
SC- RNAE No. 554

C.P.A. Carlos Correa B.
RNCPE No. 17-561

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Activos

Activo Corriente		**31-Dec-15**	**31-Dec-14**
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		4,456.70	7,979.14
Clientes, Documentos y Otras Cuentas por Cobrar	**(Nota C)**	556,866.83	559,446.57
Activos por Impuestos Corrientes	**(Nota D)**	71,656.19	46,441.38
Servicios y Otros Pagos Anticipados	**(Nota E)**	103,671.92	69,439.73
Total Activo Corriente		**736,651.64**	**683,306.82**
Activo no Corriente			
Propiedades, Planta y Equipo	**(Nota F)**	23,290.09	23,498.23
Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas	**(Nota G)**	1,533,734.27	1,676,305.63
Total Activo no Corriente		**1,557,024.36**	**1,699,803.86**
Total Activos		**2,293,676.00**	**2,383,110.68**

Las notas adjuntas de la **A** a **O**,
son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

Pasivos

Pasivo Corriente		**31-Dec-15**	**31-Dec-14**
Cuentas por Pagar Comerciales	**(Nota H)**	56,716.63	108,008.25
Impuesto a la Renta	**(Nota I)**	9,811.53	6,044.39
Participación Trabajadores	**(Nota I)**	1,258.51	1,134.06
Otras Obligaciones Corrientes	**(Nota J)**	14,038.26	14,314.18
Total Pasivo Corriente		**81,824.93**	**129,500.88**
Pasivo no Corriente			
Préstamos de Socios Locales	**(Nota K)**	114,362.47	439,525.62
Cuentas por Pagar No Corrientes		-	24,125.29
Provisiones por Beneficios a Empleados	**(Nota L)**	10,853.16	-
Ingresos Diferidos	**(Nota M)**	2,008,542.10	1,708,584.68
Total Pasivo no Corriente		**2,133,757.73**	**2,172,235.59**
Total Pasivos		**2,215,582.66**	**2,301,736.47**
Patrimonio			
Capital Social	**(Nota N)**	482.00	482.00
Reservas		52,315.41	52,315.41
Ganancia (Pérdida) Años Anteriores		28,194.86	28,194.86
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio		-2,898.93	381.94
Total Patrimonio		**78,093.34**	**81,374.21**
Total Pasivos y Patrimonio		**2,293,676.00**	**2,383,110.68**

Las notas adjuntas de la **A** a **O**,
son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Saldo al	
	31-Dec-15	**31-Dec-14**
Ingresos por Actividades Ordinarias	570,224.55	550,958.18
Costo de Ventas y Producción	-105,655.73	-120,775.96
Ganancia (Pérdida) Bruta en Ventas	**464,568.82**	**430,182.22**
Gastos de Operación:		
Gastos de Administración y Ventas	-461,006.17	-409,854.98
Total Gastos de Operación	**-461,006.17**	**-409,854.98**
Ganancia (Pérdida) en Operación	**3,562.65**	**20,327.24**
Otros (Ingresos) Egresos:		
Otros Ingresos	532.81	1,102.87
Otros Egresos	-6,994.39	-21,048.17
Otros (Ingresos) Egresos - neto	**-6,461.58**	**-19,945.30**
Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio	**-2,898.93**	**381.94**

Las notas adjuntas de la **A** a **O**,
son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	2015	2014
Capital Social		
Saldo inicial	482.00	482.00
Saldo Final	**482.00**	**482.00**
Reservas		
Saldo inicial	52,315.41	52,315.41
Saldo Final	**52,315.41**	**52,315.41**
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		
Saldo inicial	28,576.80	38,762.10
Pago de Dividendos	-381.94	-10,518.05
Otras Entradas y (Salidas) de Efectivo	-	-49.19
Ganancia (Pérdida) del Ejercicio	-2,898.93	381.94
Saldo Final	**25,295.93**	**28,576.80**
Total Inversión de los Socios (Nota N)	**78,093.34**	**81,374.21**

Las notas adjuntas de la **A** a **O**,
son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

	2015	2014
Flujos de efectivo en actividades operativas		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	572,804.29	884,296.21
Pagos a Proveedores por el suministro de bienes y servicios	-239,934.70	-397,676.63
Otros Ingresos	532.81	1,102.87
Otros Gastos	-6,994.39	-21,048.17
Efectivo utilizado por flujo de operaciones	**326,408.01**	**466,674.28**
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adquisiciones y/o Ventas Propiedad, Planta y Equipo	-4,385.36	-5,382.04
Efectivo neto utilizado provisto en actividades de inversión	**-4,385.36**	**-5,382.04**
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Incremento (Disminución) Préstamos de Socios Locales	-325,163.15	-604,130.21
Incremento (Disminución) Pago de Dividendos	-381.94	-10,518.05
Incremento (Disminución) Otras Entradas y (Salidas) de Efectivo	-	-49.19
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	**-325,545.09**	**-614,697.45**
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	-3,522.44	-153,405.21
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Periódo	7,979.14	161,384.35
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Periódo	**4,456.70**	**7,979.14**

Las notas adjuntas de la **A** a **O**,
son parte integral de los Estados Financieros

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

	2015	2014
Excedente de los ingresos sobre los egresos	**-2,898.93**	**7,560.39**
Ajustes por partidas distintas al Efectivo		
Ajustes por Gastos de Depreciación	4,593.50	6,650.45
Cambios en Activos y Pasivos		
Incremento (Disminución) Cuentas por Cobrar Clientes	2,579.74	-42,772.54
Incremento (Disminución) Otras Cuentas por Cobrar	-25,214.81	-30,172.13
Incremento (Disminución) Otros Activos	108,339.17	120,775.96
Incremento (Disminución) Cuentas por Pagar Comerciales	-51,291.62	33,262.13
Incremento (Disminución) Impuesto a la Renta	3,767.14	-789.62
Incremento (Disminución) Participación Trabajadores	124.45	-893.26
Incremento (Disminución) Otras Cuentas por Pagar	-275.92	376,110.57
Incremento (Disminución) Otros Pasivos	286,685.29	-3,057.67
Efectivo Neto Provisto en Actividades Operativas	**326,408.01**	**466,674.28**

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Nota A) - OPERACIONES

a) Bases Legales de Constitución

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA., Está constituida en el Ecuador en Quito el 22 de Septiembre de 1994, ante el Notario Noveno del Cantón Quito, Dr. Gustavo Flores Uzcátegui y fue inscrita legalmente en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 22 de Noviembre de 1994. La compañía tendrá una duración de cincuenta años. El Tiempo de duración podrá aumentar o disminuir según lo estipule la Ley.

b) Objeto Social

La compañía se dedica a las actividades de: a) la compra venta, arrendamiento, permuta, corretaje, mantenimiento, administración de bienes inmuebles., b) la lotización, desmembración, urbanización, parcelación, declaratoria de propiedad horizontal de bienes inmuebles., c) la promoción, comercialización, intermediación de proyectos inmobiliarios, etc.

(NOTA B) - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA., al 31 de diciembre del año 2015, fueron preparados y aprobados para su emisión por la administración de la compañía de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA Anteriores) tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de Preparación

Los estados financieros de ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA., comprenden los estados de situación financiera al 01 de enero al 31 de diciembre del 2015, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y Equivalentes de Efectivo - El efectivo y Equivalentes de Efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Valor razonable - El valor razonable es el monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y un vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia. Los valores de los principales instrumentos financieros de la Compañía se detallan a continuación:

- ✓ El valor en libros de los activos y pasivos corrientes es similar a su valor razonable debido a su vencimiento en el corto plazo.

El valor en libros de los préstamos y de las obligaciones financieras, incluyendo su parte corriente, es similar a su valor razonable sobre la base de la comparación de sus tasas de interés con las vigentes en el mercado para deudas similares.

Inventarios - Los inventarios son preparados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Propiedades, Planta y Equipo

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Propiedad, Planta y Equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de Propiedades, Planta y Equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o la rehabilitación de la ubicación del activo.

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

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro del valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen, cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificaciones	20
Muebles y Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3
Maquinaria	10
Vehículos	5

Retiro o Venta de Propiedad, Planta y Equipo - La ganancia o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

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

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

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso por la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

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

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

Impuestos Diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y en sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto deferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasa fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos Corrientes y Diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido en una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa del impuesto o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

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

Beneficios a Empleados

Beneficios Definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo - El costo de los beneficios definidos (Jubilación patronal, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales, realizadas al final de cada período.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

Participación a Trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades antes de impuestos de acuerdo con disposiciones legales.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

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

Venta de Bienes - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación de la transacción puede ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Otros Ingresos - La Compañía reconoce como otros ingresos, todos los ingresos extraordinarios y no relacionados con la naturaleza y las operaciones de la compañía.

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

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

Los ingreso y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intensión 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.

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

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La compañía mantiene activos financieros clasificados como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Cuentas, Documentos y Otras Cuentas por Cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye de un análisis de probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con los pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

Deterioro del Activo Financiero al Costo Amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

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

El valor en libros del activo financiero, se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un Activo Financiero - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero, si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continua reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero trasferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

Pasivos Financieros Emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

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 pre acordados.

Baja de un Pasivo Financiero - La compañía da de baja un pasivo financiero, solo si expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

Normas Nuevas y Revisadas Emitidas pero aún no Implementadas - La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	**Fecha Efectiva**
NIIF 9 - NIC 39 (Instrumentos Financieros)	Abril 1, 2014
NIIF 13 (Medición del Valor Razonable)	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 12 (Impuesto Diferidos - Recuperación de activos subyacentes)	Enero 1, 2013
NIIF 16 - NIC 17 (Arrendamientos)	Enero 1, 2016
NIIF 19 (Revisada en el 2014)	Abril 1, 2014
NIC 41 Plantas Productoras, forman parte de la **NIC 16** (Propiedades, Planta y Equipo)	Enero 1, 2016

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

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta, tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

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

Determinar si los activos han sufrido implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

(Nota C) - **Clientes, Documentos y Otras Cuentas por Cobrar**

El desglose de este rubro se compone de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15	Saldo al 31-dic.-14
Clientes y Documentos por Cobrar		
Clientes Relacionados	383,446.76	373,479.29
Documentos por Cobrar	8,615.32	-
Subtotal	392,062.08	373,479.29
Otras Cuentas por Cobrar		
Otras Cuentas por Cobrar	164,804.75	185,967.28
Subtotal	164,804.75	185,967.28
Total	**556,866.83**	**559,446.57**

(Nota D) - Activos por Impuestos Corrientes

Un resumen de Activos por Impuestos Corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15	Saldo al 31-dic.-14
Crédito Tributario IVA	52,999.19	34,407.33
Crédito Tributario Renta	7,945.20	12,034.05
Anticipo Impuesto a la Renta	10,711.80	-
Total	**71,656.19**	**46,441.38**

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

(Nota E) - Servicios y Otros Pagos Anticipados

Un resumen de Servicios y Otros Pagos Anticipados es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15	Saldo al 31-dic.-14
Anticipos a Proveedores	103,671.92	69,439.73
Total	**103,671.92**	**69,439.73**

(Nota F) - Propiedades, Planta y Equipo

El saldo de este grupo se descompone en las siguientes cuentas:

Cuentas	Al 31 de Diciembre del 2015	2014
Muebles y Enseres	14,241.37	11,816.01
Equipos de Computación	1,960.00	-
Vehículos	30,400.00	30,400.00
Otros Activos	270.50	270.50
Total	**46,871.87**	**42,486.51**
(-) Depreciación	**(23,581.78)**	**(18,988.28)**
Valor neto en Libros	**23,290.09**	**23,498.23**

El movimiento de Propiedades, Planta y Equipo, fue como sigue:

Cuentas	Al 31 de Diciembre del 2015	2014
Al Costo:		
Saldo Inicial	23,498.23	37,104.47
Adquisiciones	4,385.36	6,382.04
Ventas y/o Bajas	-	(1,000.00)
Depreciacion Acumulada		(12,337.83)
Gasto Depreciación del Año	(4,593.50)	(6,650.45)
Valor neto en Libros	**23,290.09**	**23,498.23**

(Nota G) - Activos corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de esta cuenta corresponde a la compra de un lote de terreno o predio por USD 1`533.734,27 mediante convenio privado de compra venta, signado con el número cincuenta y tres de la zona El Progreso, con una superficie de ciento setenta y siete con treinta y tres hectáreas (177,33 Hectáreas.) en la parroquia Rocafuerte del hoy cantón Río Verde de la Provincia de Esmeraldas, la providencia de adjudicación se encuentra anotada en el Registro Catastral General de Tierras del INDA, el 08 de abril de 1998 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Esmeraldas el 28 de abril de 1998.

ASESORÍA INMOBILIARIA Y COMERCIO IACOS CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en US$. Dólares)

(Nota H) - Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo de este rubro corresponde a obligaciones adquiridas principalmente por gastos relacionados con la lotización de terrenos y movimientos de tierras.

Un resumen es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15	Saldo al 31-dic.-14
Proveedores Locales	56,716.63	108,008.25
Total	**56,716.63**	**108,008.25**

(Nota I) - Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta

Un movimiento de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15	Saldo al 31-dic.-14
Conciliación Tributaria		
Retenciones en la Fuente	- 7,945.20	- 12,034.05
Saldo a Favor Crédito Tributario	**- 7,945.20**	**- 12,034.05**
Un Resumen de las Conciliaciones Tributarias es como sigue:		
Utilidad Contable	8,132.47	7,560.39
Participación Trabajadores	- 1,219.87	- 1,134.06
Utilidad Base Para el Impuesto a la Renta	**6,912.60**	**6,426.33**
Más Gastos No Deducibles	37,685.26	21,048.17
Deducción Trabajadores con Discapacidad	-	-
Utilidad Ajustada Para el Cálculo de Impuesto a la Renta	**44,597.86**	**27,474.50**
Impuesto a la Renta Registrado en Resultados del Año	**9,811.53**	**6,044.39**

(Nota J) - Otras Obligaciones Corrientes

Un resumen de Otras Obligaciones Corrientes es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15	Saldo al 31-dic.-14
Con la Administración Tributaria	6,955.66	3,507.62
Con el IESS	2,048.87	2,080.24
Beneficios de Ley a Empleados	422.56	844.94
Otras Cuentas por Pagar	4,611.17	7,881.38
Total	**14,038.26**	**14,314.18**

(Nota K) - Préstamos de Socios Locales

Al 31 de diciembre del 2015, el saldo por USD 114.362,47. Corresponde a aportaciones de los socios, que han venido realizando desde años anteriores, los mismos que se encuentran respaldados en contratos debidamente legalizados, generan el 1% de interés a dos años plazo y en la actualidad sirven para inyectar liquidez a la empresa y generar capital de trabajo.

(Nota L) - Provisiones por Beneficios a Empleados

Un resumen de Provisiones por Beneficios a Empleados es como sigue:

Detalle	Saldo al 31-dic.-15
Provisión Jubilación Patronal	6,241.09
Provisión por Desahucio	4,612.07
Total	**10,853.16**

(Nota M) - Ingresos Diferidos

Al 31 de Diciembre del 2015, el saldo de USD 2`008.542,10 corresponde a ingresos cobrados en forma anticipada a los clientes por la venta de terrenos a 10 años plazo, la empresa entrega la minuta y factura una vez que el cliente ha terminado de cancelar las cuotas, el registro contable se encuentra avalado por la Norma Internacional de Contabilidad No. 18 concerniente a Ingresos Ordinarios. Estos movimientos afectarían los resultados de ejercicios Futuros.

(Nota N) - Patrimonio de los Socios

Capital Social - Actualmente el capital se compone de Cuatrocientos Ochenta y Dos Dólares de los Estados Unidos de América, dividido en Cuatrocientas Ochenta y Dos participaciones ordinarias de un dólar de valor nominativo cada una. El 05 de Junio del año 2000, la Junta General de Socios resolvió aumentar su capital, a lo que es ahora el actual, realizado mediante escritura pública celebrada ante el Notario Noveno del cantón Quito, Dr. Gustavo Flores Uzcátegui.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que un 5% de la utilidad anual sea el apropiado como reserva legal, hasta que ésta reserva alcance como mínimo el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la compañía.

(Nota O) - Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos significativos de carácter financiero contables, que ameriten ser comentados.