

Ernesto Frias R.

DIRECCION INDEPENDIENTE

Señores;

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Ciudad.-

EXP: 57545

Estimados señores.

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sirvase encontrar 1 ejemplar del informe de auditoria sobre los Estados Financieros de la compañía **INMOBILIARIA ESTEFAR S. A. Y SUBSIDIARIA**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015.

Atentamente,


Ernesto Frias Ramos
SC-RNAE-2-663

Dirección: Celia. Guayaquil Mz. 11 S1. 5 Edificio Pluscontic 3er. Piso Of. 302-303

Teléfono: 04 6005128 * E-mail: auditforen@outlook.com * Guayaquil-Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Hemos auditado los estados financieros consolidados de la Compañía **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2015, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2015, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión.-

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros Consolidados.-

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros Consolidados, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuación; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o

cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros consolidados.

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros consolidados, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad del Grupo para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que el Grupo cese su continuidad como un negocio en marcha.

Ernesto Frias R.

ANDECOU INDEPENDIENTE

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Otros asuntos.-

No auditamos los estados financieros de **INCRESA S.A.** y **ANDESCORP S.A.**, cuyos activos totales son de US\$365.744 y US\$112.882 respectivamente, que representan el 8,56% y 2,64% del correspondiente total bruto consolidado. Al 31 de diciembre del 2015, no cumplen la obligación legal para que sea sujetas a auditorías externas en el Ecuador.



ERNESTO FRIAS RAMOS
SC- RNAE-2-863
Septiembre 18, 2018
Guayaquil-Ecuador

Dirección: Cola, Guayaquil Mz. 11 Villa 5. Edificio Pluscontic 3er. Piso Of. 302-303
Teléfono: 04-6005128 Guayaquil-Ecuador

Ernesto Fries R.
AUDITOR INDEPENDIENTE

**INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

INDICE	Pág.
Informe de los Auditores Independientes	
Estados de Situación Consolidado	1 - 2
Estados de Resultados Consolidado	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Consolidado	4
Estados de Flujo de Efectivo Consolidado	5
Notas a los Estados Financieros Consolidado	6 - 19

Dirección: Cdla. Guayaquil Mz. 11 Villa 5. Edificio Pluscontic 3er. Piso Of. 302-303
Teléfono: 04-6005128 Guayaquil-Ecuador

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2015
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	1,258.744
Cuentas por cobrar	6	376.203
Impuestos por recuperar	13 (a)	139.428
Inventory	7	723.886
Otros activos corrientes		8.769
Total activo corriente		2.507.030
Activo no corriente		
Propiedades y equipos, neto	8	1.702.306
Inversiones en acciones	9	63.645
Total activo no corriente		1.765.951
Total activo		4.272.981



Gilberto Burbano

GERENTE GENERAL



Patricia Lozano

CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2015

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2015
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar	10	107.011
Impuestos por pagar	13 (a)	38.795
Beneficios sociales	11	17.735
		<u>163.541</u>
Pasivo no corriente		
Cuenta por pagar relacionadas	12	2.751.073
Beneficios sociales	11	11.180
Total pasivo no corriente		<u>2.762.253</u>
Total pasivo		<u>2.925.794</u>
Patrimonio		
Capital social	18	811
Aporte para futuras capitalizaciones		37
Reservas		176.100
Resultados acumulados		1.170.239
Total patrimonio		<u>1.347.187</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>4.272.981</u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	2015
Ventas		2.523.384
Costo de ventas	14	878.798
Utilidad bruta		1.644.566
 Gastos de operación		
Gastos administrativos	15	522.591
Gastos de venta	16	170.138
Gastos financieros		2.107
Otros ingresos	17	(134.700)
		560.136
 Utilidad antes de participación de trabajadores		1.084.430
 15% Participación trabajadores	12 (a)	(903)
Utilidad antes del impuesto a la renta		1.083.527
 Impuesto a la renta	13 (c)	(37.413)
Utilidad neta y resultado integral		1.046.114



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Reserva B8						Total	Resultados	Total
	Capital social	Aportes futura capitalización	Reserva Legal	Reserva de capital	Reserva por valuación	Reserva en servicios			
Saldo al 31 de diciembre de 2014	811	37	34	27	176.009	176.100	124.787	301.735	
Más (menos):									
Aportes									
Resultado del ejercicio									
Saldo al 31 de diciembre de 2015	811	37	34	27	176.009	176.100	1.170.239	1.347.107	



Alberto Burbano
GERENTE GENERAL

Patricia Lozano
CONTADOR GENERAL

Las notas a los estados financieros adjuntas son parte integral de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación	
Efectivo recibido de clientes	2.343.209
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	(1.545.867)
Otros ingresos / egresos neto	134.700
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación	<u>932.042</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión	
Adquisiciones de activo fijo	(82.597)
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(82.597)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	
Accionista	287.668
Ajuste al patrimonio	(662)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>287.006</u>
Incremento (disminución) del efectivo	1.156.451
Saldo al inicio del año	102.293
Saldo al final del año	<u>1.258.744</u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.Y SUBSIDIARIAS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015

Expresado en Dólares de Estados Unidos de America

2015

CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Utilidad neta del ejercicio	1.046.114
Más:	
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto(utilizado) en actividades de operación:	
Depreciacion	125.629
	<u>125.629</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Cuentas por cobrar	(206.044)
Inventarios	(124.259)
Otros activos	(8.769)
Cuentas por pagar	70.456
Pasivos acumulados	26.915
	<u>(239.701)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>932.042</u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2015

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Estefar S.A. (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 8 de agosto de 1989 e inscrita en el registro mercantil el 9 de noviembre de 1989. Tiene como objeto social dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Operaciones.- La compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Se encuentra ubicada en el Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, Lotización Expogranos solar 7, Km. 10.5 Vía a Daule.

CONSORCIO INTERANDINO, INTERCONSORCIO S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la elaboración de alimentos preparados para animales y fabricación de productos farmacéuticos, químicos y medicinales donde la compañía tiene una participación de 99,80% sobre el capital social

INCRESA S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles donde la compañía tiene una participación de 99,99% sobre el capital social

ANDESCORP S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la construcción de viviendas, edificios y conjuntos residenciales donde la compañía tiene una participación de 99,90% sobre el capital social

Al 31 de diciembre del 2015, **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.** mantiene participaciones en el capital de las siguientes compañías subsidiarias:

Otra entidad integrante (OEI):	Controladora	No Controladora	Actividad Principal
Incresa S.A.	99,99%	0,01%	Alquiler de bien inmueble.
Consortio Interandino, Interconsorcio S.A.	99,80%	0,20%	Elaboración de alimentos preparados para animales
Andescorp S.A.	99,90%	0,10%	Construcción de viviendas, edificios y conjuntos residenciales

2. BASE DE PREPARACION Y PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimientos. Los estados financieros consolidados adjuntos de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF PYMES (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés). Tales estados financieros consolidados y sus notas son responsabilidad de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS.

Base de presentación. Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía y sus Subsidiarias.

Base de consolidación. - La subsidiaria se consolida totalmente a partir de la fecha de la adquisición, que es la fecha en la que INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS, obtiene el control, y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en la que tal control cesa. Los estados financieros de la subsidiaria se preparan para el mismo periodo de información que el de la entidad controladora, aplicando políticas contables uniformes.

Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas realizadas que surjan de las transacciones entre INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS y los dividendos se eliminan totalmente.

Las principales diferencias entre la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF No. 10 y las Normas de Contabilidad de Estados Financieros Consolidados, establecida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, es que esta Institución de Control, no exige lo siguiente:

- **Participaciones no controladoras.** - Una controladora presentará las participaciones no controladoras en el estado de situación financiera consolidado, dentro del patrimonio, de forma separada del patrimonio de los propietarios de la controladora. Los cambios en la participación en la propiedad de una controladora en una subsidiaria que no den lugar a una pérdida de control son transacciones de patrimonio (es decir, transacciones con los propietarios en su calidad de tales).
- **Pérdida de control.** - Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, ésta:
 - (a): Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la entidad que ha dejado de ser subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
 - (b): Cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable y posteriormente contabilizará dicha inversión conservada y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Ese valor razonable se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF No. 9

(instrumentos Financieros) o, cuando proceda, como el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, y.

(c): Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora.

Pronunciamientos contables. Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero del 2014. Así mismo la administración de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas para determinar sus posibles impactos en los estados financieros consolidados.

NIIF 9: Instrumentos Financieros (2014). La NIIF 9 reemplaza las guías de la NIC 39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero del 2016 o en una fecha posterior y su adopción anticipada está permitida.

NIIF 14: Cuentas de Diferimientos para Actividades Reguladas. El objetivo de esta norma es mejorar la comparabilidad de la información financiera de las entidades que se dedican a actividades de tarifa regulada. Esta norma será efectiva para los períodos que comienzan el 1 de enero del 2016.

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes. La NIIF No. 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y por qué motivo. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC No. 18: Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC No. 11: Contratos de Construcción y CINIIF No. 13: Programas de Fidelización de Clientes. La NIIF No. 15 es efectiva para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero del 2017 o en una fecha posterior y su adopción anticipada está permitida.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (modificaciones a la NIC 16: Propiedades, Planta y Equipo y NIC 38: Activos Intangibles). Estas modificaciones ofrecen una orientación adicional sobre cómo se deben calcular la depreciación o amortización de la propiedades, planta y equipo y activos intangibles, indicando que los métodos de depreciación o amortización basados en ingresos no se permiten (salvo excepciones muy específicas), por no reflejar el patrón esperado de consumo de los beneficios económicos futuros de un activo. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan el 1 de enero de 2016 o en una fecha posterior y su aplicación anticipada está permitida.

Revelaciones (modificaciones a la NIC 1: Presentación de Estados Financieros). Estas modificaciones tienen como objetivo alentar a los preparadores de los estados financieros a centrarse en un enfoque global y evitar un enfoque de lista de verificación aplicando más el juicio al hacer las revelaciones. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales

que comiencen el 1 de enero de 2016 o en una fecha posterior y su aplicación anticipada está permitida.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS, al 31 de diciembre del 2015 para la preparación de los estados financieros consolidados adjunto, se mencionan a continuación:

(a) **Base de presentación.-**

Los estados financieros de la Compañía comprenden el estado de situación financiera consolidados al 31 de diciembre del 2015 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

(b) **Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-**

Las partidas de los estados financieros consolidados adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América.

(c) **Efectivo en caja y bancos.-**

Corresponde a los saldos bancarios que se encuentran a entera disposición de la compañía.

(d) **Activos y pasivos financieros.-**

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.-** Corresponde a cuentas por cobrar comerciales con sus clientes por las ventas del giro del negocio y otras cuentas por cobrar. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- **Cuentas por pagar.-** Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo, por las negociaciones de compras de materia prima (extracto de levadura de cerveza, caña y pared celular), materiales e insumos utilizados para el proceso productivo y de la recepción de servicios relacionados con la producción o profesionales. Se registran al valor nominal y no generan intereses.

- **Cuentas por pagar accionistas.**- Corresponden a obligaciones de pago, exigibles a largo plazo, por préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

(e) Inventarios.-

Corresponde al costo de materia prima (extracto de levadura de cerveza, caña y pared celular) material de empaque y suministros, registrados al costo de adquisición.

(f) Pagos anticipados.-

Constituyen anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios que son liquidados en función a la entrega de la obra o servicio con el soporte de la factura. Los pagos anticipados se devengan durante un período no mayor de 12 meses.

(g) Propiedad, planta y equipos.-

La propiedad, planta y equipos se registran al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables (de aplicar) y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el período en que se incurren.

La depreciación de propiedad, planta y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	AÑOS
Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de oficina	10
Herramientas	10

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(h) Inversiones en acciones.-

La inversión en acciones se contabiliza al costo. Una asociada es una entidad sobre la cual el grupo posee influencia significativa.

Según el método de participación, la inversión efectuada en asociada se registra inicialmente en el estado de situación financiera al costo, mas (menos) los cambios de participación sobre los activos netos de la asociada posteriores a la fecha de adquisición

El estado de resultado integral refleja la participación sobre los resultados de las operaciones en las asociadas. Si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la asociada se reconoce su participación sobre cualquiera de estos cambios y los presenta, según corresponda, el estado de cambios de patrimonio.

(i) Provisiones.-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

(ii) Impuestos.-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(k) **Beneficios a empleados**

- **Participación trabajadores.**- Es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- **Décimo tercer y cuarto sueldo.**- Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- **Vacaciones.**- Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(l) **Reservas y Resultados Acumulados.**

- **Reserva legal.**- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- **Reserva por valuación.**- De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre del 2011, el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación, generado hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferido al patrimonio a la cuenta de resultados acumulados, saldo que solo podrá ser capitalizado en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.
- **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.**- Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(m) **Reconocimiento de ingresos.**

La Compañía reconoce los ingresos cuando se reciben los dividendos en efectivo e intereses por inversiones. La Compañía genera sus ingresos principalmente del rendimiento de sus acciones e inversiones.

(n) **Reconocimiento de costos y gasto.**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

(o) Uso de estimaciones.-

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

4. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero que no se encuentran en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda de las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Enmienda a la NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Aún no definida

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	2015
Bancos	1.258.744
	<u>1.258.744</u>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso, están a libre disposición del grupo.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2015</u>
Cuentas locales	359.261
Otras cuentas por cobrar	42.853
Empleados	1.900
	<u>404.014</u>
(-) Provision para cuentas incobrables	(27.811)
	<u>376.203</u>

Durante el año 2015, el movimiento de la estimación por deterioro fue:

	<u>2015</u>
Saldo inicial	24.358
Incremento	3.453
Saldo final	27.811

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015, los inventarios consistían en:

	<u>2015</u>
Producto terminado	561.160
Materia prima	77.448
Importación en tránsito	42.191
Envases y etiquetas	40.970
Suministros	2.117
	<u>723.886</u>

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2015, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Ventas	Ajustes	Saldo al 31/12/2015
Terreno	653.812	-	-	-	653.812
Edificios e instalaciones	916.302	-	-	-	916.302
Maquinarias y equipos	265.820	-	-	-	265.820
Muebles y asientos	36.898	-	-	-	36.898
Vehículos	476.048	91.456	(81.198)	(181.236)	325.070
Equipos de oficina	30.538	4.007	-	-	34.545
Herramientas	6.455	-	-	-	6.455
	2.385.673	95.463	(81.198)	(181.236)	2.238.702
Depreciación Acumulada	(620.334)	(125.829)	81.198	148.369	(596.306)
	<u>1.765.339</u>	<u>(30.166)</u>	<u>-</u>	<u>(32.867)</u>	<u>1.702.306</u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2015, los saldos de inversiones en acciones consistían en:

Compañía emisora	% de participación	
	2015	2015
Holcim Ecuador S.A.	0,06%	63.645
		<u>63.645</u>

Durante el año 2015, el movimiento de las inversiones era el siguiente:

	2015
Saldo inicial	-
Registro de inversiones en acciones	63.645
Saldo final	<u>63.645</u>

Holcim Ecuador S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la fabricación y producción de Clinker, hormigones en general y cualquier otro producto industrial relacionado donde la compañía tiene una participación de 0,06215% sobre el capital social

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015, saldos de cuentas por pagar consistían en:

	2015
Proveedores locales	106.622
Anticipo de clientes	389
	<u>107.011</u>

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2015, los beneficios a empleados consistían en:

(a) Corto plazo

	2015
Beneficios sociales	10.295
IESS por pagar	6.537
Utilidades por pagar	903
	<u>17.735</u>

(b) Largo plazo

Jubilación patronal	11.180
	<u>11.180</u>

12. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2015, saldos de la cuenta por pagar accionistas a largo plazo consistían en:

	<u>2015</u>
Gilberto Burbano	2.751.073
	<u>2.751.073</u>

Corresponde a préstamos para capital de trabajo, no tiene fecha de vencimiento, no generan intereses.

13. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2015</u>
Credito tributario por IVA	78.015
Retenciones en la fuente	59.475
Credito por impuesto salida de divisas	1.938
	<u>139.428</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	<u>2015</u>
Retenciones en la fuente	38.795
	<u>38.795</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2015:

	<u>2015</u>
Impuesto a la renta	37.413
	<u>37.413</u>

(c) Impuesto a la Renta

Las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente al Grupo del año 2015 no han sido revisadas por el SRI. La administración considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas

14. COSTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015, los costos de ventas consistían en:

	<u>2015</u>
Insumos	746.791
Materia prima	11.924
Sueldos y salarios	47.417
Beneficio sociales	16.867
Transporte	164
Alimentación	6.583
Honorarios profesionales	5.619
Uniforme	1.575
Suministros, herramientas, repuestos	9.128
Mantenimiento y reparaciones	4.744
Desahucio	817
Depreciaciones	15.960
Otros costos indirectos	11.189
	<u>878.798</u>

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2015, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2015</u>
Sueldos y beneficios sociales	57.831
Alimentación	2.486
Movilización	51.877
Otros gastos del personal	2.475
Mantenimiento y reparaciones	84.816
Gastos legales	885
Seguros	3.865
Desahucio	10.363
Impuestos y contribuciones	16.520
Depreciaciones	126.643
Gastos de representación	133.976
Provisión de cuentas incobrables	3.453
Otros	21.049
	<u>522.491</u>

16. GASTOS DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2015, los gastos de ventas consistían en:

	2015
Sueldos y beneficios sociales	98.178
Comisiones	49.183
Movilización	21.004
Otros	1.773
	<u>170.138</u>

17. OTROS INGRESOS Y/O EGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015, los otros ingresos y/o egresos consistían en:

	2015
Arriendos	(80.227)
Otros ingresos varios	(71.396)
Otros egresos varios	26.923
	<u>(134.700)</u>

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015, el capital social está conformado por 20.254 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 y US\$ 0,40.

Accionistas	Número de acciones	%	Valor nominal	Capital
Intercapital Partners S.A.	19.999	96,741%	0,04	799,96
Gilberto Burbano	127	0,627%	0,04	5,08
Teresita Enraco de Burbano	126	0,622%	0,04	5,04
Janet Camarza Herrera	2	0,010%	0,40	0,80
	<u>20.254</u>	<u>100%</u>		<u>811</u>

19. RESERVA LEGAL

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

20. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones del Grupo. El Grupo cuenta con otros deudores y efectivo que provienen directamente de sus operaciones. El Grupo se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de mercado.- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2015, el Grupo mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. El Grupo realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. El Grupo realiza sus cobros de crédito por lo que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

Riesgo de liquidez.- El Grupo monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo del Grupo son las cobranzas realizadas a sus clientes.

21. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2016 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. Y SUBSIDIARIAS**, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

