

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NEGOCIO

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 5 de junio de 2008, mediante Resolución No. 08-G.I.0003369 de la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de junio de 2008 bajo la denominación de UMATAC S.A.

La Compañía tiene como objeto principal la prestación de servicios de asesoría en el sector inmobiliario.

Las acciones de UMATAC S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Bacaratt Development Sociedad Anónima	Costa Rica	799	99.88%
Mesa Salazar Camillo Javier	Colombia	1	0.12%
		800	100.00%

El 15 de diciembre del año 2014, el señor Cesar Mesa Maldonado, procedió a ceder el 100% de las acciones que poseía (799 acciones) de UMATAC S.A. a Bacaratt Development S.A. La enajenación de estas acciones concluyó su legalización el 5 de enero del 2015.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de UMATAC S.A., han sido preparados integralmente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

Principales Políticas Contables

a. Las siguientes Normas serán vigentes a partir del año 2016:	
Fecha de aplicación obligatoria	Normas
01-Ene-2016	NIF 14 "Cuentas reguladoras diferidas" (Emitida en enero 2014)
01-Ene-2018	NIF 9 "Instrumentos financieros" (Emitida en julio 2014)
01-Ene-2018	NIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" (Emitida en mayo 2014)
1 de Enero de 2019	NIF 16 - "Arrendamientos" (Emitida en enero 2016)
b. Las siguientes son Emendas Contables estarán vigentes a partir del año 2016:	
Aplicación obligatoria a partir de	Emendas
01-Ene-2016	NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en diciembre de 2014)
01-Ene-2017	NIC 12 "Impuesto a las ganancias" (Emitida en enero de 2015)
01-Ene-2016	NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)
01-Ene-2016	NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)
01-Ene-2016	NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)
01-Ene-2016	NIF 10 - "Estados financieros consolidados" y NIC 28 - "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)
01-Ene-2016	NIF 11 "Acuerdos conjuntos" (Emitida en mayo de 2014)
01-Ene-2016	NIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" (Emitida en diciembre de 2014)

c. Las siguientes son Mejoras a las Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014

NIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”
(Emitida en septiembre de 2014)

NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” (Emitida en septiembre de 2014)
NIC 19 – “Beneficios a los Empleados”
(Emitida en septiembre de 2014)

NIC 34 – “Información Financiera Intermedia”
(Emitida en septiembre de 2014)

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.3 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). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo el dinero en caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez, con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de su probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no originan intereses y son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6.

2.6 Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios incluyen aportes efectuados para la constitución de los fideicomisos inmobiliarios y para la construcción de los proyectos. Se miden inicial y posteriormente al costo.

2.7 Propiedades, planta y equipos

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipos 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 de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera 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 equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de 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 disagregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecian 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 presenta la partida de propiedades, planta y equipos y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	
Muebles y enseres	10%
Electrificaciones	10%
Equipos de computación	33.33%
<u>Tasas</u>	

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, son inmuebles (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para generar ingresos por rentas, obtener plusvalía (apreciación de capital en la inversión) o ambas a la vez, y no para:

(a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos, o

(b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan al costo de compra (o histórico) menos la correspondiente depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor, es decir, el "Modelo del costo".

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre la ganancia neta obtenida de la disposición y el valor en libros, se reconoce en el Estado de Resultados Integral del período en el que se genera.

2.9 Inversiones en subsidiarias

La compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

2.10 Inversión en negocios conjuntos

La Compañía es participante de un negocio conjunto y registra la inversión inicialmente al costo de adquisición y posteriormente utiliza el método de participación reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tiene control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del acuerdo.

2.11 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.12 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas. Las cuentas y documentos por pagos son clasificadas como pasivos corrientes cuando tienen vencimientos menores de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de los contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.13 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.

2.14 Obligaciones con instituciones financieras

Se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las obligaciones bancarias 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.

2.15 Pasivos acumulados

Pasivos corrientes. - Se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - Se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un período independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía considera que el efecto de no registrar estas provisiones en los estados financieros no es representativo.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

2.16 Impuestos

Activos por impuestos corrientes. - se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta.- se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Ingresos por beneficios recibidos de fideicomisos

Los ingresos por participación en las ganancias de fideicomisos se reconocen en función del patrimonio generado por el fideicomiso y el porcentaje de participación que se mantiene en la misma.

Ingresos por servicios

La Compañía brinda servicios de asesoría técnica gerencial. Para las ventas de servicios, los ingresos se reconocen en el período contable en que se presta el servicio, por referencia al grado de realización de la transacción específica y evaluada sobre la base del servicio actual siempre como un porcentaje de los servicios totales a prestar.

2.18 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.19 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieran afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

2.20 Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

2.21 Compensación de saldos y transacciones

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre del 2014.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, la Compañía no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

3.3 Riesgo de inflación

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2015 y 2014, fueron de 3,38% y 3,67% respectivamente.

3.3 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

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

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).

- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se derivan de precios) (nivel 2).

- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideraran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

(a) Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

(b) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

(c) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Efectivo y equivalentes de efectivo			
		31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Bancos nacionales:			
Banco Produbanco	8,363	60,968	-
Banco Pichincha	746	9,109	60,968
Total efectivo y equivalentes de efectivo		69,317	121,936

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa valores disponibles en bancos locales que no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Clientes y otras cuentas por cobrar			
		31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Clientes comerciales (1)		338,521	71,735
Anticipo a proveedores locales (2)		520,951	20,951
Deudores varios (3)		109,192	509,594
Total clientes y otras cuentas por cobrar		968,664	602,280

(1) Corresponden a facturas que al cierre del ejercicio 2015 y 2014 quedaron pendiente de cobro a los clientes por concepto de asesoría y gestión a los fideicomisos.

(2) Corresponden a los anticipos entregados a los proveedores de los fideicomisos donde la Compañía mantiene participación, los cuales una vez concluida el servicio prestado, estos importes serán registrados por cobrar a los fideicomisos vía reembolso de gasto.

(3) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a cuentas por cobrar Fideicomisos por préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos, los mismos no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al disponible de cada uno de los fideicomisos. La administración de la Compañía no determinó un interés implícito relacionado a estos préstamos.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Administración de la Compañía no consideró necesario constituir una provisión para cuentas incobrables, en virtud de que sus cuentas por cobrar son recuperables en su totalidad.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Activos por impuestos corrientes	16.714	9.281
IVA pagado en adquisiciones	16.714	9.281
Total activos por impuestos corrientes (1)	16.714	9.281
Pasivos por impuestos corrientes	1.368	109
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	1.368	109
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1.315	4.385
Impuesto a la renta por pagar	514	1.143
Total pasivos por impuestos corrientes (2)	3.197	5.637
Total de activos por impuestos corrientes, neto	13.517	3.644

(1) Corresponden a créditos tributarios por IVA pagado en adquisiciones de bienes y servicios, el mismo que será compensado en futuras declaraciones de impuestos.

(2) Corresponden a las provisiones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente de IVA e impuesto a la renta realizada a proveedores pendientes de pago al cierre de los periodos 2015 y 2014.

7.2 Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	108.547	169.788
Mas(menos) partidas de conciliación:	(239.997)	(334.631)
(Menos) Dividendos exentos	2.047	2.498
(Mas) Gastos no deducibles	11.879	174.937
(Mas) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	34.218	23.951
(Mas) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	(83.306)	36.563
Impuesto a la renta causado 22%	-	8.044
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)(1)	9.227	17.830
Impuesto a la renta del periodo	9.227	17.830
Crédito tributario a favor de la empresa	(8.713)	(16.687)
Impuesto a la renta por pagar	514	1.143

A partir del año 2010, se debe de considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para los años 2015 y 2014, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 9,227 y US\$17,830 respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado de esos años fue de US\$ 0 y US\$ 8,044. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados de los ejercicios antes mencionados US\$ 9,227 y US\$ 17,830 equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015.

7.3 Provisión de impuesto a la renta

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

Saldo inicial	Provisión del periodo	Pagos	Retenciones en la fuente	Saldo final
31 de diciembre del 2015	1,143	9,227	(1,143)	8,044
31 de diciembre del 2014	38,047	17,830	(38,047)	1,143

7.4 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 las tasas efectivas por impuestos fueron como sigue:

Tasa impositiva legal	Afecto fiscal por impuesto a la renta mínimo	Tasa efectiva del impuesto
22,00%	-13,50%	8,50%
22,00%	-11,50%	10,50%
31 de diciembre del 2015		
31 de diciembre del 2014		

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Tasa anual de depreciación %	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014	%
Propiedades, planta y equipos			
Terrenos (1)(Nota 9)	-	1,934,686	-
Muebles y Enseres	2,303	2,303	10%
Equipos de Computación	2,813	-	33%
Electrificaciones	5,000	-	10%
(Menos) Depreciación acumulada:			
Total propiedades, planta y equipos, neto	8,792	1,936,853	

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fue como sigue:

Costo:	2015	2014
Saldos al 1 de enero	1,936,989	1,934,686
Adiciones, netas	7,813	2,303
Reclasificación (Nota 9)	(1,934,686)	-
Saldo final	10,116	1,936,989
Depreciación acumulada:	2015	2014
Saldos al 1 de enero	136	-
Gasto del año	1,188	136
Saldo final	1,324	136

Durante el año 2015 la Administración de la Compañía decidió reclasificar el terreno ubicado en la Playa Piedra Larga en vía Manta-San Mateo, a propiedades de inversión debido a que se estima generar una plusvalía considerando que el terreno actualmente no forma parte de los activos utilizados en la operatividad de la Compañía.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Tasa anual de depreciación %	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014	%
Propiedades de inversión			
Terrenos (1)(Nota 8-11)	1,761,486	-	-
Edificios (2)	74,022	74,022	5%
(Menos) Depreciación acumulada:			
Total propiedades de inversión	1,835,508	74,022	
	(4,770)	(1,069)	
	1,830,738	72,953	

(1) Corresponde a terrenos ubicados en Ciudad del Mar Manta, los cuales fueron entregados como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga.

(2) Corresponde a un departamento adquirido por la Compañía al Fideicomiso Ocean Tower, ubicado en la vía Guayaquil - General Villamil "Playas".

Los movimientos del costo y la depreciación acumulada, fue como sigue:

Costo:	
Saldos al 1 de enero	74,022
Reclasificación (Nota 8)	-
Reclasificación (Nota 11)	74,022
Saldo final	1,835,508
Saldo final	1,069
Gasto del año	3,701
Saldos al 1 de enero	4,770
Depreciación acumulada:	1,069
Saldos al 1 de enero	2014
Depreciación acumulada:	2015
Saldo final	2014
Saldo final	2015

10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Derechos fiduciarios	
Centro de Negocios Colón	400
Fideicomiso River Tower	1.000
Fideicomiso Alborada Mall Center	400
Fideicomiso Terrazas del Mar	500
Fideicomiso Hotel Cuenca	950
Fideicomiso Ocean Tower Suit	500
Fideicomiso Parqueo mega Plaza	300
Fideicomiso Mocoli Tresciento Sesenta	1.000
Fideicomiso Zona Hotelera Ciudad del Mar	200
Total derechos fiduciarios	5.250

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a los aportes realizados para la constitución de Fideicomisos por parte de la Compañía o que fueron cedidos por terceros mediante escritura pública. La administración de la Compañía mantiene valorado sus derechos fiduciarios al costo.

11. INVERSIÓN EN NEGOCIOS CONJUNTOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Inversión en negocios conjuntos	173,200	-
Aportes en terreno (Nota 9)		
Total inversión en negocios conjuntos	173,200	-

Corresponde a la aportación realizada al Consorcio Habitat que comprende un terreno (aporte inicial), conforme a lo establecido en el acuerdo del negocio conjunto en el cual participa la Compañía al cierre del ejercicio 2015. La Compañía no reconoció ningún efecto por la aplicación del método de participación, al no considerar material su importe.

El movimiento del costo, fue como sigue:

	Costo:	Saldos al 1 de enero	Reclasificación (Nota 9)	Saldo final
2015	-	173,200	-	173,200
2014	-	-	-	-

12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014
Otras cuentas por cobrar	87,628	77,156
Bipace	120,165	120,165
Metros Cuadrados	2,318	2,318
Iveco Financial Inc	210,111	199,639
Total otras cuentas por cobrar (1)		

(1) Corresponde a cuentas por pagar a terceros. Estos préstamos por pagar no devengan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la Compañía. La administración de la Compañía no determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos, debido a que no son significativos los importes a registrar.

13. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	57.763	19.301
Cuentas por pagar proveedores locales	33.672	15.512
Acreedores varios	91.435	34.813
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar (1)	182.870	69.626

(1) Corresponden principalmente a los valores pendientes de pago a proveedores locales, los cuales no devengan intereses y serán canceladas dentro del periodo corriente.

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Obligaciones con instituciones financieras	3.335	265
Intereses por pagar	848.995	58.646
Banco Promérica (1)	852.330	58.911
Total obligaciones con instituciones financieras	1.704.660	117.822
Menos porción corriente del	810.794	9.916
Pasivo a Largo Plazo	41.536	48.995
Total obligaciones con instituciones financieras L/P	1.293.330	68.911

(1) Corresponde a préstamos comerciales otorgados por el Produbanco- Grupo Promérica S.A., como se describe a continuación:

Préstamo por US\$ 50.000 a una tasa de interés del 11,23% anual, a 60 meses plazo cuyo vencimiento es el 16 de octubre del 2019. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2015, por este préstamo asciende a US\$ 48.995.

Préstamo por US\$ 850.000 a una tasa de interés del 8,95% anual, a 18 meses plazo cuyo vencimiento es el 08 de noviembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2015, por este préstamo asciende a US\$ 800.000.

15. PASIVOS ACUMULADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Pasivos acumulados		
Remuneraciones adicionales	3.847	4.075
Aporte personal 9,35%	236	236
Aporte patronal 12,15%	304	304
15% Participación de trabajadores por pagar (2)	19.156	29.963
Total pasivos acumulados (1)	23.543	34.578

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los pasivos acumulados corresponden principalmente a las provisiones de las remuneraciones adicionales del personal que labora en la Compañía.

(2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

16. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014
Cuentas por cobrar relacionadas C/P		
Ocean Suites	25.722	25.722
Fidicomiso Mega Plaza Parques	534.331	-
Fidicomiso City Mall	80.000	-
Total cuentas por cobrar relacionadas C/P	640.053	25.722
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P		
Fidicomiso Mocoli 360	206.803	206.803
Fidicomiso Terrazas del Mar	26.518	38.903
Fidicomiso Hotel Cuenca	-	26.518
Consortio Puerto Santa Ana	147.098	247.098
Consortio Habitat	20.000	-
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P	400.419	519.322
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos (1)	1.040.472	545.044

(1) Corresponde a cuentas por cobrar a compañías relacionadas y préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisos relacionados. Estos préstamos por cobrar no generan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de estos fideicomisos y en relación al punto de equilibrio de los proyectos. La administración de la Compañía no

17. **OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos, debido a que no son significativos los importes a registrar.

	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014
Otras cuentas por pagar (1)	60.914	168.644
Sr. Cesar Mesa	60.914	168.644
Total otras cuentas por pagar	60.914	168.644

(1) Corresponde a cuentas por pagar a terceros. Estos préstamos por pagar no devengan intereses y serán cancelados de acuerdo al flujo de la Compañía. La administración de la Compañía no determinó el reconocimiento de un interés implícito, relacionado a estos préstamos, debido a que no son significativos los importes a registrar.

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuida entre sus accionistas: 99,88% la Compañía BACARAT DEVELOPMENT S.A.; y, 0,12% el señor Camilo Mesa Salazar.

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de la reserva legal alcanzó el 50% del capital social de la Compañía.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipos

Corresponde al reevalúo de los terrenos ubicados en la Playa Piedra Larga en la vía Manta – San Mateo por US\$1 934,686 (costo histórico US\$610,075), los cuales fueron entregados como beneficio de los derechos fiduciarios por el Fideicomiso Piedra Larga.

Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Ingresos de actividades ordinarias	Años terminados en,	
	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Asesoría gerencia técnica	48,428	75,715
Total ingresos de actividades ordinarias	48,428	75,715

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los principales ingresos de la Compañía corresponden a asesorías realizadas a diferentes compañías.

22. OTROS INGRESOS

Otros ingresos	Años terminados en,	
	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Beneficios recibidos por fideicomisos	299,185	342,906
Total otros ingresos	299,185	342,906

Los otros ingresos corresponden principalmente a beneficios recibidos por parte de Fideicomisos en los cuales la Compañía es beneficiaria y constituyente.

23. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Gastos operacionales y financieros	Años terminados en,	
	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Gastos administrativos y de ventas	213,567	217,227
Gastos financieros	6,343	1,643
Total de gastos operacionales y financieros	219,910	218,870

Corresponden a los gastos de administración y ventas incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante los periodos 2015 y 2014.

PRECIOS DE TRANSFERENCIA

24.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, esta orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraisos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.00

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

25. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2015, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

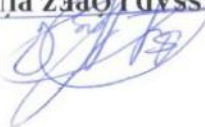
26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

27. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 25 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


CESAR J. MESA MALDONADO
 C.I. 0920079951
 GERENTE GENERAL


ASSAD LOPEZ PULAS
 RUC: 0917979171001
 CONTADOR