

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

MARRIOTTCENTER S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

E

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO ECONÓMICO 2015

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

MARRIOTTCENTER S. A.

INFORME DE LA AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO ECONÓMICO 2015

CONTENIDO:

**DICTAMEN
ESTADOS FINANCIEROS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
MARRIOTTCENTER S. A.

En mi calidad de Auditora Externa Independiente, con número de inscripción 099 del Registro Nacional de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías, con licencia profesional No. 13505 conferida por la Federación de Contadores del Ecuador, y contratada por la Compañía MARRIOTTCENTER S. A., para efectuar la auditoría correspondiente al ejercicio económico del año 2015 por decisión de la Junta General de Accionistas de dicha compañía, celebrada el día 21 de septiembre de 2015, presento el informe respecto de dicha auditoría externa en los términos siguientes:

DICTAMEN

Se han auditado los estados financieros de la compañía MARRIOTTCENTER S. A., que comprenden el balance general cortado al 31 de Diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el período iniciado el 1 de Enero del 2015 y terminado al 31 de Diciembre del 2015, y un resumen de políticas contables significativas.

La preparación de los Estados Financieros de la Compañía MARRIOTTCENTER S. A. correspondientes al ejercicio económico del año 2015 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA LAS PYMES es de responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

La auditoría del ejercicio económico del año 2015, objeto del presente examen fue efectuada de acuerdo con las normas internacionales de auditoría; ha sido planificada y realizada para obtener un grado razonable de seguridad de que los estados financieros estén exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

El examen se lo realizó a base de pruebas, de las evidencias de los registros de contabilidad y aquellos procedimientos de auditoría que se consideran necesarios según las circunstancias, así como sobre la base de los documentos que respaldan las cantidades y la información presentada en los estados financieros.

Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES) y de las normas legales vigentes en el país, así como las estimaciones importantes hechas por la administración de la compañía.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

En la presentación general de los estados financieros de la Compañía MARRIOTTCENTER S. A. correspondiente al ejercicio económico del año 2015, se ha cumplido con los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PARA LAS PYMES y con las disposiciones aplicables emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados reflejan razonablemente, en todos los aspectos, la situación financiera de la compañía MARRIOTTCENTER S. A. al 31 de Diciembre del 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y de sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES).

Cumpliendo con la Resolución NO. 0989 de fecha 31 de Diciembre del 2001 emitida por el Director General del Servicio de Rentas Internas del Ecuador, el informe referente al cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al ejercicio económico del año 2013, se emitirá por separado, conjuntamente con los anexos que serán presentados y conciliados por el contribuyente.

Atentamente,

Mariana Gallo de Peña
Abril de 2016

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

MARRIOTTCENTER S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2014
EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA US\$

	31 de diciembre del 2015	Al 31 de diciembre del 2014
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	500,00	500,00
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	795,20	795,20
CRÉDITO TRIBUTARIO (IVA)	1.430,79	1.068,12
OTROS ACTIVOS	19.960,83	19.960,83
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	22.686,82	22.324,15
ACTIVOS NO CORRIENTES		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	-	-
DERECHOS FIDUCIARIOS	5.827.991,65	5.827.991,65
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE	224.882,50	224.882,50
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	6.052.874,15	6.052.874,15
TOTAL ACTIVOS	6.075.560,97	6.075.198,30
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES		
CUENTAS POR PAGAR	13.030,10	13.030,10
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31,15	31,15
ANTICIPOS DE CLIENTES	-	-
IMPUESTO A LA RENTA Y OTROS IMPUESTOS	-	-
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS – PARTE CORRIENTE	-	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	13.061,25	13.061,25
PASIVOS NO CORRIENTES		
BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	-	-
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	-
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1.834.048,64	1.828.888,17
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	1.834.048,64	1.828.888,17
TOTAL DEL PASIVO	1.834.048,64	1.841.949,42
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
CAPITAL SOCIAL	4.000,00	4.000,00
RESERVA FACULTATIVA	10.596,71	10.596,71
RESERVA POR VALUACIÓN	3.823.876,66	3.823.876,66
PERDIDAS ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES	(83.465,44)	(75.600,10)
RESULTADOS ANTERIORES	1.130,08	1.130,08
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-
PERDIDA DEL EJERCICIO	(4.797,80)	(7.865,34)
SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN PPE	439.768,81	439.768,81
ADOPCIÓN NIIF PRIMERA VEZ	37.342,06	37.342,06
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	4.228.451,08	4.233.248,88
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	6.075.560,97	6.075.198,30

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgallo@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

EXPRESADOS EN DÓLARES DE E.U.A.

1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La compañía MARRIOTTCENTER S. A., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 2 de Enero del 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil de Samborondón el 27 de Mayo del 1997; y su domicilio está ubicado en: Provincia: Guayas, Cantón: Samborondón, Parroquia: Tarifa, Calle: Mz CC-3, Número: 121-122, Manzana: C-3, Edificio: LOS ARCOS, Kilómetro 1.5. Su objeto social es el de dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo prorrogarse este plazo por la resolución de la Junta o Asamblea General de Accionistas y conforme a las disposiciones legales.

La compañía se inició con un capital de Cien millones. 00/100 sucres.

Mediante Resolución No. 06-G-IJ-0006663, dictada por el Especialista Jurídico del Departamento de Disolución y Liquidación de la Intendencia de Compañías de Guayaquil, el 19 de Septiembre del 2006, resuelve declarar DISUELTA POR INACTIVIDAD a la compañía MARRIOTTCENTER S. A. Razón que fue anotada con fecha 5 de Septiembre del 2008.

Con fecha 27 de Enero del 2009 se lleva a efecto la REACTIVACION de la compañía MARRIOTTCENTER S. A., y con fecha 1 de Abril del 2009 se lo inscribió en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón en cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. No, 09-G-IJ-0001270 de fecha 5 de Marzo del 2009.

Con fecha 19 Septiembre del año 2014 se llevo a cabo la ESCRITURA DE CAMBIO SOCIAL Y REFORMA DE ESTATUTO SOCIAL DE LA COMPAÑIA MARRIOTTCENTER S.A. ante el Doctor Javier Enrique Gonzaga Tama, Abogado y Notario Interno Décimo Cuarto del cantón Guayaquil y que fue inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón con fecha 30 de Octubre del 2014.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Tal como lo requiere NIC 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIC y NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

2.1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF):

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF COMPLETAS el año 2014, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2015.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros de MARRIOTTCENTER S.A. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2015, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2014.

2.3. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico.

2.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas a las NIIF.

La Administración de la Sociedad MARRIOTTCENTER S.A., estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, y que pudiesen aplicar, no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros en el ejercicio de su primera aplicación.

2.5.1 Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas por la Sociedad.

Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2014.

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC-16	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de depreciación de activos fijos	1 de enero del 2016
NIC-16	Modificación. Se incorporan al alcance de esta norma a las plantas productoras	1 de enero del 2016
NIC-27	Modificación. Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados.	1 de enero del 2016
NIC-28	Modificación. Aclaraciones para la aplicación del método de participación cuando existen ventas o aportaciones de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos	1 de enero del 2016
NIC-38	Modificación. Aclaraciones de los métodos aceptables de amortización de activos intangibles	1 de enero del 2016
NIC-41	Modificación. Se excluyen del alcance de esta norma a las plantas productoras	1 de enero del 2016
NIIF-9	Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas	1 de enero del 2018
NIIF-10	Modificación. Procedimiento para la contabilización de la pérdida de control de subsidiarias.	1 de enero del 2016
NIIF-11	Modificación. Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas	1 de enero del 2016
NIIF-14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero del 2016
NIIF-15	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2017
	Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014	1 de enero del 2016

2.6. Bases de consolidación

MARRIOTTCENTER S.A., no presenta subsidiarias o filiales.

2.7 Información financiera por segmentos operativos

No aplica

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

2.8 Transacciones en moneda extranjera

Moneda Funcional y de Presentación: Las partidas incluidas en los estados financieros de MARRIOTTCENTER S.A. se valoran utilizando la moneda de uso local en el Ecuador. La moneda funcional es el Dólar de los Estados Unidos de Norte América, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros de la compañía.

2.9 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. El efectivo y los equivalentes del efectivo comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

Los sobregiros bancarios se incluyen en los préstamos registrados dentro de los pasivos corrientes del estado de situación financiera.

2.10 Activos financieros

Se reconoce activos financieros en el momento que adquiere los derechos contractuales de los mismos.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, son clasificados en su reconocimiento inicial como préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros a valor justo a través de resultados, inversiones mantenidas hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta. Donde es permitido y apropiado, se analiza si es adecuada esta designación al cierre de cada ejercicio.

2.10.1 Cuentas por Cobrar comerciales y cuentas por cobrar

Corresponden a activos financieros con pagos fijos no negociados en un mercado activo. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por cobrar otorgados a clientes. Las NIIF indican que tras su reconocimiento inicial, se valoricen a su costo amortizado.

La compañía ha registrado las cuentas por cobrar a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son inferiores a sesenta días y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Provisión para cuentas incobrables: La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Administración de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la Compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

En opinión de la Administración de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de cobranza dudosa, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado ecuatoriano.

2.11 Derechos Fiduciarios

MARRIOTTCENTER S. A. es Constituyente y Beneficiaria del Fideicomiso TOWER PLAZA. El Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, se ha estructurado, mediante escritura pública autorizada el día 6 de Octubre del 2014, por el Notario Vigésimo Segundo del cantón Guayaquil Ab. Jorge Vernaza Quedo. El mismo que se inscribió en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del cantón Samborondón, el día 6 de Diciembre del 2014. Con la ficha número 22135.

Mediante Resolución número SCV-INMV-DNAR -14-0030725, expedida el 30 de Diciembre del 2014, por el Intendente Nacional del Mercado de Valores, se resolvió inscribir en el catastro público del Mercado de Valores, el contrato de fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA.

El fideicomiso Tower Trust aportó al fideicomiso Tower Plaza el siguiente inmueble:

- 121-1 con un área 3028.10 m2, y código catastral número 314751.

MARRIOTTCENTER S. A. es Constituyente y Beneficiaria del Fideicomiso METROPLUS. El fideicomiso Metroplus, se constituyó mediante escritura pública autorizada el día 16 de junio 2014, por el Notario 38 cuarto del cantón Guayaquil Dr. Humberto Moya Flores, inscrito, en el registro de la propiedad, del Cantón Samborondón el 9 de septiembre del 2014.

El fideicomiso Arco Iris aportó al fideicomiso Metroplus los inmuebles números:

- 121-2 con un área 2.082,38 m2, y código catastral número 314752.
- 121-3 con un área de 2.913,20 m2 más su excedente de 2.81m2 total 2916.01 m2, código catastral número 314753,

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

- 121-4 con un área de 1.572,31 m² más su excedente de 6.86m² total 1579.17 m², y código catastral número 314754, todos ubicados en la manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón.

ESCRITURA DE FUSIÓN

- Autorizada mediante escritura pública el día 29 de septiembre 2014, por la notaria titular del cantón Samborondón, Ab. Magni Encalada Duffer, inscrito, en el registro de la propiedad, del Cantón Samborondón el 4 de febrero del 2015, y catastrado el 9 de febrero del 2015 con el número 314752100.
- Se fusionaron los solares que antes le pertenecían al fideicomiso arco iris números 121-2, 121-3- 121-4, en una sola área 6577.56 metros cuadrados numerado 121-2.

2.12 Gastos y Pagos Anticipados

MARRIOTTCENTER S.A. incluye en esta clasificación pagos anticipados principalmente desembolsos relacionados con contratos de seguros con cobertura anual, entre otros, los cuales va cargando a resultados en la medida que estos se devengan.

Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con devengo superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

2.13 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos son por los servicios de asesoría que presta y por las utilidades que generen los Fideicomisos de Administración en los que ha aportado sus Activos.

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

2.14 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. El impuesto se reconocerá en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la Sociedad. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la cargará a los resultados del año.

En el presente ejercicio económico la compañía tuvo una pérdida de US \$ 4.797,80.

2.15 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconocerá como un pasivo en los estados financieros de MARRIOTTCENTER S. A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

2.16 Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calculará dividiendo la utilidad neta para el total de las acciones suscritas y pagadas.

3. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición del rubro comprende:

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	31-12-2015	31-12-2014
CTAS. X COBRAR NO RELACIONADOS.	795.20	795.20
TOTALDE OTRAS CTAS. Y DOCS. POR COBRAR	795.20	795.20

4. PAGOS ANTICIPADOS

La composición del rubro comprende los anticipos entregados al Servicio de Rentas Internas.

PAGOS ANTICIPADOS	31-12-2015	31-12-2014
CREDITO TRIBUTARIO SRI (IVA)	1.430,79	1.068,12
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	19.960,83	19.960,83
TOTAL DE PAGOS ANTICIPADOS	21.028,95	21.028,95

5. INVERSIONES DE LARGO PLAZO

DERECHOS FIDUCIARIOS	31-12-2015	31-12-2014
FIDEICOMISO TOWER PLAZA	1'749.904,45	1'749.904,45
FIDEICOMISO METROPLUS	4'078.087,20	4'078.087,20
TOTAL DE DERECHOS FIDUCIARIOS	5'827.991,65	5'827.991,65

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

6. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO CORRIENTE

La composición del rubro comprende:

CTAS Y DOCS POR COBRAR NO CORRIENTE	31-12-2015	31-12-2014
CTAS. X COBRAR NO RELACIONADA	224.882.50	224.882.50
TOTAL DE CTAS Y DOCS X COBRAR NO CORRIENTE	224.82.50	224.882.50

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2015, 31 de diciembre 2014 es la siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	31/12/2015	31/12/2014
CUENTAS POR PAGAR	13.030,10	13.030,10
TOTAL DE CTAS Y DOCS POR PAGAR	13.030,10	13.030,10

8. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2015, 31 de diciembre 2014 es la siguiente:

OBLIGACIONES CON EL SRI	31/12/2015	31/12/2014
Obligaciones Tributarias IVA POR PAGAR	31,15	31,15
OBLIGACIONES CON EL SRI	31,15	31,15

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2015, 31 de diciembre 2014 es la siguiente:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR	31/12/2015	31/12/2014
CTAS POR PAGAR MARRIOTT S. A.	1'834.048,64	1'828.888,17
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1'834.048,64	1'828.888,17

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

10. RESULTADO DEL EJERCICIO

El resultado del Ejercicio al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	31-12-2015	31-12-2014
PERDIDA DEL EJERCICIO	-4.797,80	-7.865,34
TOTAL DE UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	-4.797,80	-7.865,34

11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las sociedades constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe 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.

Las declaraciones de impuestos que son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias corresponden a los años 2012 al 2015.

La composición de la conciliación tributaria de MARRIOTTCENTER S. A. al 31 de Diciembre de 2015, 31 de Diciembre de 2014, es la siguiente:

CONCILIACION TRIBUTARIA	2015	2014
UTILIDAD DEL EJERCICIO		
PERDIDA DEL EJERCICIO	4.797,80	7.865,34
UTILIDAD GRAVABLE	-	-
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	-	-

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

12.1 Cuentas por cobrar y pagar con entidades relacionadas

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

Durante el ejercicio económico del año 2015 la compañía ha tenido las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

TRANSACCIONES ENTRE RELACIONADAS	31/12/2015	31/12/2014
CTAS POR PAGAR MARRIOTT S. A.	1'834.048,64	1'828.888,17
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1'834.048,64	1'828.888,17

12.2 Directorio y gerencias de MARRIOTTCENTER S.A.

El Directorio está integrado por dos miembros, Gerente General y Presidente los cuales permanecen por un período de cinco años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos.

La estructura organizacional está compuesta por un gerente general y cuatro gerentes departamentales.

Directorio:

Está integrado por los siguientes miembros:

Nombre	Cargo
Eduardo Viteri Marriott	Gerente General
Angela Marriott Pérez	Presidente Ejecutivo

Equipo Gerencial:

Está integrado por el siguiente personal clave:

Nombre	Cargo
Eduardo Viteri Marriott	Gerente General
Angela Marriott Pérez	Presidente Ejecutivo

13. PATRIMONIO NETO

13.1. Capital suscrito y pagado

Al 31 de diciembre de 2015, el capital social asciende a \$ 4.000

13.2. Número de acciones suscritas y pagadas

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Al 31 de diciembre de 2015 el capital de la Sociedad está representado por 100.000,00 acciones suscritas y pagadas de \$0,40 cada una.

13. SITUACION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

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

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2011 a 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

14. CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS DE DERECHO DE AUTOR

MARRIOTTCENTER S.A. cumple con las normas establecidas de derecho de autor obteniendo las licencias de uso para los programas de computación.

15. CONTINGENTES

MARRIOTTCENTER S.A. a la fecha de cierre de los Estados Financieros del 2015 y 2014 no mantiene activos ni pasivos contingentes.

16. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no existen hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

17. NOTAS FINALES

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-200
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 1350
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telf: 2566241 - 2566261 - 2564484
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

17.1 En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

17.2 Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2015, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

17.3 La auditoría externa por el ejercicio económico de 2015, fue realizada por la suscrita.