

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de la vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización - nota 2.2.4
- Revisión de valores en libros de activos y cargos por deterioro - nota 2.2.5.
- Impuestos a las ganancias - nota 2.2.10

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Caja	2,088	6,397
Bancos locales	208,159	98,384
Total	210,247	104,781

5. CUENTAS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Comerciales:		
Cuentas por cobrar comerciales	53,895	58,539
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(12,325)	(13,379)
Total cuentas por cobrar comerciales	41,570	45,160
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar fideicomiso (1)	106,129	441,798
Otras	107	47,941
Total otras cuentas por cobrar	106,236	489,739
Total cuentas por cobrar	147,806	534,899

(1) En el año 2015, la Junta de Fideicomiso celebrada el 10 de julio del 2015 instruyó a la fiduciaria, que en su calidad de representante del fideicomiso inmobiliario Ocean Tower I y II, liquide el fideicomiso, y entregue como dación de pago 4 departamentos y 4 parqueaderos. Según escritura notariada del 31 de julio del 2015, el valor es de US\$335,669. Estos departamentos están registrado en activo fijo como departamento Playas.

El fideicomiso denominado Ocean Suites por el valor de US\$106,129, según comentario de la Gerencia Financiera, será liquidado dentro del primer trimestre del año 2016.

6. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		
Corto plazo:		
Alessa S.A.	26,829	25,538
Hotel del Mar Hotel Mar S.A.	23,995	61,898
Diskola	-	68
Total cuentas por cobrar - corto plazo	50,824	87,504
Largo plazo:		
Gamaevent S.A.	28,812	282,370
Total cuentas por cobrar largo plazo	28,812	282,370
Total cuentas por cobrar relacionadas corto y largo plazo	79,636	369,874
Cuentas por pagar compañías relacionadas		
Largo plazo:		
Alessa S.A.	816,275	816,275
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.	507,872	507,872
Sub-total (a)	1,324,147	1,324,147
Vintonort S.A.	72,000	72,000
Inmobiliaria Yelazar S.A.	22,000	22,000
Estuardo Sánchez	-	295,000
Sub-total (b)	94,000	389,000
Total cuentas por pagar largo plazo (a+b)	1,418,147	1,713,147

Las cuentas por pagar relacionadas a largo plazo por US\$1,324,147 al 31 de diciembre del 2015, las mismas que hasta la fecha del informe (04 de abril del 2016), no tienen fecha de cancelación, ni se estipulan pagos de intereses por estos saldos, pero la Gerencia de la compañía manifiesta que tiene planeado comenzar durante este año 2016, el proceso de limpieza de todas las cuentas relacionadas

7. IMPUESTOS POR COBRAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Crédito tributario iva	5,545	6,411
Crédito tributario impuesto a la renta (Ver nota 17)	13,932	13,147
Total impuestos por cobrar	19,477	19,558

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Costo	5,887,066	5,490,319
Depreciación acumulada	(602,712)	(407,326)
Neto	5,284,354	5,082,993
Descripción Neta:		
Propiedades		
Terrenos (1)	1,464,821	1,444,903
Edificios (1)	3,498,807	3,409,918
Sub total (a)	4,963,628	4,854,821
Muebles y enseres	4,589	6,077
Obras en procesos (2)	316,137	222,095
Sub total (b)	320,726	228,172
Totales (a + b)	5,284,354	5,082,993

El movimiento del año del costo y la depreciación acumulada es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2015	2014
Costo		
Saldo al inicio	5,490,319	4,704,950
(+) Adiciones	459,747	551,094
(-) Bajas	(63,000)	-
(-) Ventas de propiedades	-	(25,725)
(+) Transferencias de Propiedades de Inversión	-	260,000
Saldo al final del costo	5,887,066	5,490,319
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio	(407,326)	(203,607)
(+) Adiciones	(195,386)	(203,719)
Saldo al final de la depreciación acumulada	(602,712)	(407,326)
Saldo al final del año, neto	5,284,354	5,082,993

(1) Las propiedades, terrenos y edificios se descomponen:

<u>Propiedades</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios neto</u>
Sucre # 824 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-016-0000-0-0	34,574	268,264
Ayacucho # 415 y Chimborazo	04-0050-008-0000-0-0	17,003	27,899
6 de marzo # 3408 y García Goyena	07-0078-008-0000-0-0	91,942	492,979
Baquerizo Moreno 603 y Mendiburo	01-0042-001-0000-0-0	42,164	135,283
Colón 1009 y 6 de marzo	05-0035-003-0001-0-0	36,504	-
Franco Dávila y Lorenzo de Garaycoa	05-0005-001-0000-0-0	45,129	38,848
Mendiburo # 235 y Baquerizo Moreno	01-0042-002-0000-0-0	34,235	-
Sucre entre García Avilés y Rumichaca	03-0050-016-0000-0-0	13,772	116,801
Luis Urdaneta 1700 y Esmeraldas	11-0053-001-0000-0-0	19,370	173,966
Chimborazo # 1725 y Gómez Rendón	04-0043-001-0-0-0	40,815	44,242
Gómez Rendón # 414 y Chimborazo	04-0044-009-2-0-0	45,587	45,348
Lorenzo de Garaycoa y Franco Dávila	04-0091-001-3-0-0	24,703	38,997
Parque Comercial California	-	135,000	267,750
Plaza Quil Local # 5 Bloque 4	33-0157-001-0000-1-5	58,844	16,282
Urb. Ceibos Norte Mz. 866 Villa 6	60-0866-006-0000-0-0	35,000	57,846
Vélez # 1101 y José de Antepara	10-0014-008-0000-0-0	28,870	116,344
Plaza Mayor Local 59	90-0069-001-1-1-61	292,000	151,664
Lorenzo de Garaycoa y Alcedo	05-0002-003-0000-0-0	34,928	108,240
Sucre 836 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-001-0-0-0	57,800	101,899
Sucre 828 y Lorenzo de Garaycoa	03-0053-017-0-0-0	13,311	160,487
Cdla. La Chala	17-0006-030-0002-0-0	4,228	10,367
Febres Cordero y la 14	14-0078-009-0000-0-0	5,997	8,664
Clemente Ballén 540 e/ Escobedo y Boyacá	03-0034-003-0-0-0	22,859	26,120
Av. Victor Emilio Estrada entre Jiguas e llanes	35-0085-009-0000-0-0	116,358	134,268
Garzota	99-0027-010-0000-0-0	49,231	509,914
Portete y la 10	13-0133-019-0-0-0	19,918	18,017
Portete y la 11	13-0133-004-0000-0-0	26,337	11,866
Quisquis y Santa Elena	02-0033-005-0000-0-0	42,835	92,301
Huancavilca y P. Moncayo	05-0051-014-0000-0-0	40,506	96,150
Sucre #837 y Lorenzo de Garaicoa	03-0052-016-0001-0-0	35,000	228,001
Total de propiedades		1,464,821	3,498,807

(2) Comprende las adecuaciones realizadas al terreno ubicado en la vía a Samborondon por concepto de nivelación y relleno del terreno, esta obra está a cargo del Ing. Cesar Loaiza Sánchez y que posteriormente son transferidas a propiedad de inversión

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Terrenos (1)	<u>3,875,346</u>	<u>3,530,230</u>

- (1) US\$3,530,230 corresponden a lotes de terrenos identificados como "A" y "B" con un área aproximadamente de 371,970 m² ubicado en el sector número 10, también denominado "Las Colembas", de la Hacienda Buijo, km 13 de la carretera Guayaquil – Samborondón, parroquia Tarqui, cantón Samborondón, provincia del Guayas. (Ver Nota 16), y US\$345,116 corresponde a los 4 departamentos y cuatro parqueaderos que la compañía recibió como dación para cancelar las cuentas por cobrar al fideicomiso (Ver nota 5 (1))

10. INVERSIÓN EN NEGOCIO CONJUNTO

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Consorcio – Parqueos Puerto Santa Ana (1)	147,403	247,402
Total	<u>147,403</u>	<u>247,402</u>

- (1) Mediante escritura pública del 5 de noviembre del 2013, UMATAC S.A. e INMOBILIARIA SÁNCHEZ S.A. IMMO SÁNCHEZ, decidieron constituir un Convenio de Asociación, denominado PARQUEOS PUERTO SANTA ANA, con un tiempo de duración de 25 años, en partes iguales.

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil le adjudicó y posterior adquisición del inmueble municipal signado con el código catastral número 280001-002, Manzana 0001 ubicado en la etapa 1 B del Proyecto Puerto Santa Ana, con un área total edificable de 2,882,89 mt², destinados para el desarrollo de estacionamiento en el Inmueble Municipal adjudicado. El terreno adjudicado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL, de fecha 14 de agosto del 2014, con una cuantía de US\$1,242,525,59, a pagar en 20 años, con uno de gracia, pagos semestrales, y 8,17% de interés.

Durante el año 2015, el Consorcio Parqueos Puerto Santa Ana, devolvió el valor de US\$100,000 y el 02 de febrero del 2016 devolvió el valor de US\$147,106, total de US\$247,106. A pesar de las devoluciones de los aportes, la Gerencia de la compañía, confirma que mantienen la **Contingencia de Responsabilidad** sobre el mencionado convenio, y en especial del cumplimiento de la cláusula 4.6 de la escritura pública firmada con la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

11. INVERSIONES FINANCIERAS

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Ideas Hogar – Internacional S.A.	1	1
Inmobiliaria Boliche S.A. Inmoboliche S.A.	400	400
Hotel del Mar S.A.	126	126
Pacific Bottling Company PBCOM S.A.	76	76
Vientonort S.A.	1	1
Industrias Malupa S.A.	400	400
Gamaevent S.A.	272	272
Total	1,276	1,276

12. OBLIGACIÓN BANCARIA

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Banco Guayaquil (1)	1,919,257	2,139,226
Clasificación:		
Corriente	242,821	226,196
No corriente	1,676,436	1,913,030
Total	1,919,257	2,139,226

(1) Los dividendos mensuales de US\$31,960, incluye cuota de capital e interés, tasa de interés del 8,17% anual.

Los desembolsos futuros son los siguientes:

Año	Capital	Interés	Total
2016	236,594	6,227	242,821
2017	256,935		256,935
2018	278,065		278,065
2019	302,355		302,355
2020	327,451		327,451
2021	355,030		355,030
2022	156,600		156,600
Total	1,913,030	6,227	1,919,257

13. CUENTAS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Corto plazo		
Proveedores locales	9,041	3,525
Garantías de Inquilinos	57,585	35,716
Total corto plazo	66,626	39,241
Largo plazo		
Cuentas por pagar al exterior (Incluye deuda cedida a Zeniths Group Inmuebles S.A. por US\$2,877,900) (a)	3,349,512	3,349,512
Otras cuentas por pagar (b)	646,520	240,734
Accionistas	95,000	-
Total largo plazo	4,091,032	3,590,246
Total de cuentas por pagar	4,157,658	3,629,487

(a) Con fecha 21 de mayo del 2014, y mediante acta notarial se estableció el contrato de cesión de créditos entre la compañía **ALESSA S.A.** denominada como **CEDENTE** y la compañía **ZENITHS GROUP INMUEBLES S.A.** incorporado bajo las leyes de Costa Rica, domiciliada en San José denominada como **CESIONARIA**. El objeto de este contrato establece que **ALESSA S.A.** cede los derechos sobre las cuentas por pagar que se encuentran registradas a su favor. Desde la fecha de la firma del contrato, la compañía no ha cancelado el pasivo de acuerdo al plan de pago según cláusula 3.3 del mencionado contrato.

(b) Corresponde a un valor registrado por préstamo para capital de trabajo con un socio estratégico, el cual no genera ningún tipo de interés, ni tiene fecha de vencimiento.

14. IMPUESTOS POR PAGAR

A continuación se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Iva por pagar	7,293	5,015
Retenciones del Iva	688	86
Retenciones en la fuente proveedores	218	389
Total de impuestos por pagar	8,199	5,490

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Un resumen de capital social es el siguiente:

Capital social	Diciembre 31,	
	2015	2014
	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>

El capital social autorizado consiste de 120,000 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Los accionistas de Inmobiliaria Sánchez S.A son los siguientes:

<u>Nombre de los Accionistas</u>	<u># Cédula Identidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Bucheli Sánchez José Estuardo	0919560052	4,450	3,708%
Bucheli Sánchez Kristell Elizabeth	0919560060	4,450	3,708%
Bucheli Sánchez Maria Paulette	0919560078	4,450	3,708%
Sánchez Burgos Deisy Rosario	1202271829	13,350	11,125%
Sánchez de la Torre Xavier Estuardo	0911913028	13,350	11,125%
Sánchez García Estuardo Alcides	0902373414	13,200	11,000%
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	0928437581	13,350	11,125%
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	0908874639	13,350	11,125%
Sánchez Robayo María Elena	0905904546	13,350	11,125%
Sánchez Urquizo Juan Xavier	0913144234	13,350	11,125%
Sánchez Urquizo Rocío de los Ángeles	0913156246	13,350	11,125%
Totales		<u>120,000</u>	

RESERVA LEGAL:

De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad.

SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE EDIFICIOS:

Es el excedente originado por las revaluaciones de sus edificios.

RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF'S:

De acuerdo a la Resolución NO. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011 emitida por la Superintendencia de Compañías para el tratamiento prospectivo de los efectos de la adopción por primera vez de las NIIF's si este fuese negativo (saldo deudor) podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas de Reserva de Capital, Reserva por valuación o Superávit por revaluaciones de Inversiones.

16. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2015, existe la siguiente garantía:

Activos en garantía	Valor (En US dólares)	Pasivos garantizados
Lotes de Terrenos identificados como "A" y "B" de la Hacienda Buijo (Ver Nota 9)	3,530,230	Hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil

17. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2015 y 2014, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	118,920	92,079
Más:		
Gastos no deducibles	-	11,171
Base de cálculo por el 22% impuesto a la renta	118,920	103,249
Impuesto causado	26,162	22,715
Impuesto a la renta anticipo mínimo del año (a)	46,152	44,526

(a) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Impuesto a la renta a pagar 2014 y/o anticipo mínimo del año 2015 (a)	46,152	44,526
Retenciones en la fuente de clientes del año	(35,214)	(34,429)
Anticipo impuesto a la renta 2014	(11,723)	(14,443)
Crédito tributario de años anteriores	(13,147)	(8,801)
Crédito tributario de impuesto a la renta (Ver nota 7)	(13,932)	(13,147)

(a) De acuerdo a disposiciones legales, a partir del año 2010, se considera un impuesto a la renta mínimo, denominado anticipo de impuesto a la renta mínimo, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de los ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2015, el impuesto a la renta mínimo fue de US\$46,152. El impuesto a la renta causado del año 2015 es de US\$26,162

18. GASTOS FINANCIEROS

Los Gastos Financieros durante los años 2015 y 2014, fueron las siguientes:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Por créditos bancarios	170,796	186,702
Por créditos con relacionadas	-	60,529
Otros	56	151
Total	<u>170,852</u>	<u>247,382</u>

19. EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 01 de enero del 2016, y la fecha de los presentes estados financieros (04 de abril del 2016), según la Gerencia de la compañía no han ocurrido hechos posteriores significativos de carácter financiero - contable que puedan afectar la interpretación de los presentes estados financieros.