

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

**Estados
Financieros**

**Años Terminados en Diciembre 31, 2015 y 2014
Con Informe del Auditor Independiente**

INDICE

Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	
Estado de resultados integrales	
Estado de cambios en el patrimonio	
Estado de flujos de efectivo	
Principales políticas contables y notas a los estados financieros	

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS
INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

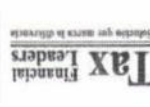
2. La Administración de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basadas en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las





Calle Alejandro Andrade Coello,
Edif. Unión y Progreso Mz.B - V.3
Teléfonos: 5127552
E-mail: info@tfl-ec.com
aagunto@tfl-ec.com
Guayaquil - Ecuador

estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de METROS CUADRADOS, ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

AX F INANCIAL LEADERS DEL ECUADOR S.A.
Tax Financial Leaders del Ecuador TFL S.A.
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-796
C.P.A. Ángel Aguirre Vásquez
Socio
Registro No. 10.053

Guayaquil, 27 de abril del 2016

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2015	2014
---------------	-------	------	------

Activos			
Activos corrientes:			
5	29.731	61.627	
6	311.771	612.949	
12	110	106.881	
7	62.559	59.873	
	6.839	7.399	
Otros activos corrientes			
Total activos corrientes			
	411.010	848.729	
Activos no corrientes:			
8	613.896	665.315	
12	863	15.029	
	3.773	8.798	
7	65.008	18.359	
	1.200	2.540	
Otros activos no corrientes			
Total activos a largo plazo			
	684.740	710.041	
Total de activos			
	1.095.750	1.558.770	
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
9	17.045	33.957	
10	91.119	269.285	
12	51.089	160.410	
11	40.864	54.858	
7	5.219	26.113	
Pasivos por impuestos corrientes			
Pasivos no corrientes:			
9	7.379	17.046	
12	273.072	146.856	
13	31.199	23.268	
14	449.858	507.750	
Otras cuentas por pagar L/P			
Total pasivos corrientes			
	205.336	544.623	
Pasivos no corrientes:			
9	7.379	17.046	
12	273.072	146.856	
13	31.199	23.268	
14	449.858	507.750	
Otras cuentas por pagar L/P			
Total pasivos no corrientes			
	761.508	694.920	
Total de pasivos			
	966.844	1.239.543	
Patrimonio:			
15	10.000	10.000	
16	5.000	5.000	
	113.906	304.227	
Resultados acumulados			
Total patrimonio neto			
	128.906	319.227	
Total pasivo mas patrimonio neto			
	1.095.750	1.558.770	

Sr. Camilo Mesa Salazar
Gerente General

Sr. Assad López Pina
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Estados Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,		Notas	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias				
Otros Ingresos		18	672,860	1,126,599
			29,115	12,622
Ingresos netos			701,975	1,139,221
Gastos operacionales				
Gastos administrativos		19	(652,612)	(519,049)
Gastos de ventas		19	(236,984)	(480,664)
(Pérdida), utilidad en operación			(187,621)	139,508
Otros egresos				
Gastos financieros		19	(37,183)	(40,830)
(Pérdida), utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta			(224,804)	98,678
Participación de trabajadores			-	(14,802)
Impuesto a la renta:				
Impuesto a la renta corriente		7	(10,787)	(19,034)
Impuestos a la renta diferido		7	46,648	(5,313)
(Pérdida), utilidad del ejercicio			(188,943)	59,529
Otros resultados integrales				
(Pérdidas), ganancias actuariales		13	(1,378)	-
(Pérdida), utilidad del año y resultado integral total			(190,321)	59,529

Sr. Camillo Mesa Salazar
Gerente General



Sr. Assad Lopez Pias
Contador General



Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2015	2014
Capital social		
Saldo inicial y final	10.000	10.000
Reserva legal		
Saldo inicial y final	5.000	5.000
Resultados acumuladas		
<u>Efectos del ORI en el patrimonio</u>		
Saldo inicial	-	-
Efectos del ORI por (pérdidas), ganancias actuariales	(1.378)	-
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	304.227	244.698
Resultado del período	(188.943)	59.529
Saldo final	113.906	304.227
Total patrimonio neto	128.906	319.227

Sr. Camilo Mesa Salazar
Gerente General



Sr. Assad López Pías
Contador General



Ver políticas de contabilidad significativas y
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGA INMOBILIARIA**

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,		
2015	2014	
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	984.704	1.235.348
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.004.375)	(980.406)
Otras entradas y salidas de efectivo	(109.924)	(22.364)
Efectivo neto (utilizado), provisto por las actividades de operación	(129.595)	232.578
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	(1.440)	-
Efectivo neto (utilizado) por actividades de inversión	(1.440)	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos a instituciones financieras	(26.578)	(254.487)
Financiamiento por préstamos a largo plazo	125.717	-
Efectivo neto provisto, (utilizado) en actividades de financiamiento	99.139	(254.487)
(Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(31.896)	(21.909)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	61.627	83.536
Efectivo y equivalentes al final del año	29.731	61.627

Sr. Camilo Mesa Salazar
Gerente General

Sr. Assad Lopez Pias
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

**METROS CUADRADOS,
ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A.
MEGAINMOBILIARIA**

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto
(utilizado), provisto por las actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2015	2014
----------------------------------	------	------

Resultado integral total	(190.321)	59.529
Otros resultados integrales	1.378	-
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto (utilizado), provisto por las actividades de operación:		

Depreciación de propiedad, planta y equipos	52.859	53.664
Provisión impuesto a la renta	10.787	19.034
Provisión participación a trabajadores	-	14.802
Provisión por beneficios a empleados	7.931	3.661
Provisión de (activo), pasivo por impuesto diferido	(46.648)	5.313

Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución de cuentas por cobrar	307.208	97.963
(Incremento) en proveedores y empleados	(200.049)	(39.854)
(Incremento), disminución en otros pasivos	(72.740)	18.466

Efectivo neto (utilizado), provisto por las actividades de operación	(129.595)	232.578
---	------------------	----------------

Sr. Camilo Mesa Salazar
Gerente General



Sr. Assad Lopez Pias
Contador General



Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 25 de septiembre de 1998, mediante resolución No. 98-2-1-1-004565 de la Superintendencia de Compañías, e inscrita en el Registro Mercantil el 25 de octubre de 1998 bajo la denominación de RONALGROUP S.A.

Con fecha 7 de abril de 1999 la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas autorizó el cambio de su denominación a METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA. Este cambio fue aprobado por la Superintendencia de Compañías el 13 de abril del 2000 mediante resolución No. 00-G-11-0001834 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 22 de junio del 2001.

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

Nombre del accionista			
País		# de Acciones	%
Colombia		5.000	50%
Colombia		5.000	50%
Salazar Posada Patricia		5.000	50%
		10.000	100%

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS 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 METROS CUADRADOS ESTRATEGAS INMOBILIARIOS S.A. MEGAINMOBILIARIA, han sido preparados íntegramente 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:

a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Fecha de aplicación obligatoria	Normas
01-Ene-2016	NIF 14 "Cuentas regulatorias 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 Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2016:

Aplicación obligatoria a partir de	Enmiendas
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)
Por definir IASB	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:

Aplicación obligatoria a partir de	Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	
	01-Enz-2016	01-Enz-2016
	NIIIF 5 – “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (Emitida en septiembre de 2014)	NIIIF 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 y documentos por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable. 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 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 calificables.

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 deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta la partida de propiedades, planta y equipos y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Muebles y Equipos de oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Vehículos	20%
Instalaciones	10%
Otras propiedades, planta y equipos	10%

2.7 Deterioro de 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.

2.8 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 lo contrario son presentados como pasivos no corrientes.

2.9 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.

2.10 Obligaciones con instituciones financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridos. Estos préstamos se registran sucesivamente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Estos pasivos financieros son presentados en el estado de situación financiera como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea superior a doce meses (corriente) y mayores a doce meses (no corriente).

2.11 Pasivos corrientes por beneficios a empleados

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.

2.12 Obligaciones por planes definidos a empleados

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.

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.

2.13 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.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Se reconocen cuando, como resultado de las transacciones por prestación de servicios, pueden ser estimados considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha del balance y es probable que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; adicionalmente, que el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, puede ser medido con fiabilidad.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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.

2.18 Compensación de saldos y transacciones

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

2.19 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

3.4 Estimación de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está tasado 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 deriven 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 consideren 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		Total efectivo y equivalentes de efectivo
31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014	
2.410	1.298	Caja chica
Bancos nacionales:		
		Bco. Pichincha Cta.Cte.# 3421332304
		Bco. Pichincha Cta.Cte.# 3431430804
		Bco. Produbanco Cta.Cte.# 02013011045
		Bco. Produbanco Cta.Cte.# 1038418013
		Bco. Produbanco Cta.Cte.# 1040162012
		Bco. Produbanco Cta.Cte.# 1046448007
		Bco. Produbanco Cta.Cte.# 1047427003
		Bco. Produbanco Cta.Cte.# 1051218006
		Total bancos nacionales
28.433	181	
59.217	12.534	
29.731	11.245	
61.627	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.245	
	83	
	12.935	
	8.621	
	5	
	7.772	
	6.022	
	17.079	
	3.817	
	1.126	
	2.922	
	-	
	3.308	
	181	
	12.534	
	11.	

(3) Corresponden a pagos realizados a proveedores y anticipo de honorarios, que al cierre del ejercicio no han sido totalmente devengados.

(4) Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a cuentas por cobrar por concepto de préstamos pre-operativos realizados a los fideicomisarios, los mismos que no generan intereses y serán cancelados cuando el proyecto empiece a generar ingresos.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Administración de la Compañía no ha estimado necesario constituir una provisión de cuentas incobrables porque considera que sus cuentas por cobrar son recuperables.

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 del impuesto corriente (1)		Total impuestos activos	
Crédito tributario impuesto a la renta		62.559	
		59.873	
Pasivos del impuesto corriente (2)		2.955	
Impuesto al valor agregado por pagar		22.716	
Retenciones en la fuente de IVA por pagar		1.543	
Retenciones en la fuente de IR por pagar		1.235	
Total impuestos pasivos		5.219	
		26.113	
Total impuestos activos neto		57.340	
		33.760	

(1) Corresponde a valores de retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta, que no fueron compensadas al cierre del periodo 2015 y 2014.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por IVA generado en las ventas, así como en retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del periodo 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:

Notas a los Estados financieros

2014	2015	
		(Pérdida), utilidad antes de impuesto a la renta
83,876	(226,182)	
31,482	24,741	(Más) Gastos no deducibles
-	(9,311)	(Menos) Dividendos exentos
-	723	(Más) Gastos incurridos para generar ingresos exentos
-	1,288	(Más) Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos
(28,839)	-	(Menos) Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores
86,519	(208,741)	(Pérdida)/ Utilidad gravable
19,034	-	Impuesto a la renta causado 22%
17,169	10,787	Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)(1)
19,034	10,787	Impuesto a la renta del período
(78,907)	(73,346)	Crédito tributario a favor de la empresa
(59,873)	(62,559)	Saldo a favor de la empresa

(1) 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 el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 10,787; sin embargo, durante el período informado la Compañía no tuvo impuesto causado debido a que tuvo una pérdida en el ejercicio. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 10,787 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2014 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años del 2012 al 2015.

Provisión para el año 2014

La provisión para el impuesto a la renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

7.3 Provisión de impuesto a la renta

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

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Crédito tributario de I.R. al inicio	(59.873)	(55.871)
Provisión del periodo	10.787	19.034
Retenciones en la fuente de I.R.	(13.473)	(23.036)
Crédito tributario de I.R. al final	(62.559)	(55.873)

7.4 Saldo de impuestos diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Diferencias temporarias deducibles	18.359	23.672
Saldos al inicio del año	-	(6.345)
Reverso de impuesto diferido por amortización de pérdidas	-	-
Registro de impuesto diferido por amortización de pérdida	45.923	-
tributaria 2015		
Registro de impuesto diferido por obligaciones de beneficios	726	1.032
Saldo al final del año activos por impuesto diferido	65.008	18.359

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014	Tasa anual de depreciación, %
Propiedades, plantas y equipos	541.084	541.084	5,00%
Edificios	55.494	54.495	10,00%
Muebles y enseres	9.645	25.872	33,33%
Equipos de computación	91.855	91.855	5,00%
Vehículos	99.411	99.411	10,00%
Instalaciones	10.978	10.972	10,00%
Otras propiedades, planta y equipos	808.467	823.689	
(Menos) Depreciación acumulada	(194.571)	(158.374)	
Total propiedades, plantas y equipos	613.896	665.315	

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

Costo:		Depreciación Acumulada:	
Saldo al 1 de enero	Adiciones, metas	Saldo al 1 de enero	Gasto del año
Bajas	Saldo final	Bajas	Saldo final
2015	2014	2015	2014
823,689	828,059	158,374	109,080
(16,662)	(4,370)	52,859	53,664
808,467	823,689	194,571	158,374

Al 31 diciembre del 2015 la Compañía mantiene hipoteca abierta por edificaciones a favor del Prodbanco-Grupo Proamerica en garantía por los préstamos otorgados, Adicionalmente, la Compañía mantiene reserva de dominio de dos camionetas marca Ford F-150 que son utilizados por la Gerencia debido a que estas fueron adquiridas mediante préstamos del Prodbanco-Grupo Promérica, por US\$ 55.130. Ver (Nota 9).

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Obligaciones con instituciones financieras		Banco Prodbanco-Grupo Promérica (1)	
Tarjeta de crédito por pagar (2)		Total obligaciones con instituciones financieras	
Menos porción corriente del Pasivo a Largo Plazo		Total obligaciones con instituciones financieras I/P	
31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
17,045	38,146	17,045	38,146
7,379	12,857	7,379	12,857
24,424	51,003	24,424	51,003
17,045	33,957	17,045	33,957
7,379	17,046	7,379	17,046

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

Préstamo por US\$ 27.433 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 60 meses plazo cuyo vencimiento es el 25 de diciembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2015, por este préstamo asciende a US\$ 6.640.

Préstamo por US\$ 27.433 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 60 meses plazo cuyo vencimiento es el 25 de diciembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2015, por este préstamo asciende a US\$ 6.640.

Notas a los Estados financieros

Préstamo por US\$ 11.158 a una tasa de interés del 9,76% anual, a 36 meses plazo cuyo vencimiento es el 16 de noviembre del 2016. El saldo de capital al 31 de diciembre del 2015 por este préstamo asciende a US\$ 3.765.

(2) Corresponde a la deuda por consumo de la tarjeta corporativa Mastecard Produbanco. Las obligaciones financieras con el Produbanco-Grupo Promética se encuentran garantizadas con una hipoteca abierta por US\$3,008.627, así como por dos vehículos que mantiene la reserva de dominio de los mismos por US\$ 55.130 (Nota 8).

10. 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		
Cuentas por pagar proveedores locales (1)	12.097	244.043
Acreedores varios	7.094	25.242
Anticipo de clientes	9.605	-
M.I. municipalidad de Guayaquil (2)	62.323	-
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	91.119	269.285

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

(2) Corresponde a la porción corriente de la cuentas por pagar al Municipio de Guayaquil por la adjudicación de terrenos para proyectos de la Compañía.

11. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014
Pasivos corrientes por beneficios a empleados		
Remuneraciones adicionales	34.576	33.323
15% de Participación de trabajadores por pagar	-	14.802
Aportes a la seguridad social	5.073	5.794
Otras obligaciones con el IESS	1.215	939
Total pasivos corrientes por beneficios a empleados (1)	40.864	54.858

Notas a los Estados financieros

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

12. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas, fue como sigue:

	31 de diciembre 2015	31 de diciembre 2014
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos		
Inmobiliense S.A.	-	4,830
House & Blinds S.A.	5	-
Biedercorp S.A.	-	28,927
Fideicomiso River Tower	-	90
Fideicomiso Ocean Tower y Suits	-	54,309
Fideicomiso Mega Plaza Oficinas (City)	-	10,842
Fideicomiso Mega Plaza Suits (City)	74	228
Fideicomiso Mega Plaza Parques (City)	-	4,418
Fideicomiso Terrazas del Mar	-	41
Fideicomiso Isla Micoch	-	298
Fideicomiso Ocean Tower III	-	600
Fideicomiso Hotel Cuenca	31	2,298
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos (1)	110	106,881
Cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P		
Fideicomiso Ocean Tower I y II	698	698
Fideicomiso Mega Plaza Hotel	165	165
Fideicomiso Ocean Hotel	-	14,166
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P (2)	863	15,029
Total cuentas por cobrar relacionadas y fideicomisos L/P	973	121,910

Cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos		Cuentas por pagar relacionadas L/P	
Bipace		Bipace	
Fideicomiso Ocean Tower Suits		Sr. Cesar Mesa	
Fideicomiso Mega Plaza Suite (CITY)		Total cuentas por pagar relacionadas L/P (4)	
Fideicomiso Mega Plaza Oficinas		Total cuentas por pagar relacionadas y fideicomisos	
17.500	45	23.523	307.266
18.802	417	146.856	
79.069	50.627		
45.039	51.089		
160.410			

- (1) Corresponden a cuentas por cobrar por préstamos realizados a compañías relacionadas y fideicomisos a corto plazo, las mismas que no generan intereses, los cuales son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las Compañías.
- (2) Corresponden a cuentas por cobrar Fideicomisos por servicios prestados por asesoría en proyectos y por reembolsos de gastos a largo plazo, las mismas que no generan intereses y estos valores son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de las Compañías.
- (3) Corresponden a cuentas por pagar a los fideicomisos, corresponden a fondos rotativos que fueron depositados en Metros Cuadrados para la administración de estos fondos, con la finalidad de que con estos recursos económicos se realicen los pagos por los diversos gastos en que llegara a incurrir los fideicomisos para los cuales fueron destinados estos fondos.
- (4) Estos valores corresponden a préstamos realizados por partes relacionadas y accionistas, los mismos no devengan intereses y estos valores son liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

13. OBLIGACIONES POR PLANES DEFINIDOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Obligaciones por planes definidos a empleados		Total obligaciones por planes definidos a empleados	
Jubilación Patronal		Desahucio	
31 de diciembre del 2015	31 de diciembre del 2014	31.199	23.268
21.803	18.507	9.396	4.761

Notas a los Estados financieros

Los movimientos de la provisión para jubilación patronal y desahucio, fueron como sigue:

31 de diciembre 2015		31 de diciembre 2014	
Jubilación Patronal		Desahucio	
Salidos al inicio del periodo		Salidos al final del periodo	
(+)Costo laboral por servicios actuales	6.221	(-)Efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2.360)
(+)Costo financiero	1.210	(+)Costo por servicios pasados	2.934
(+)Perdida (ganancia) reconocidas por ajuste y experiencia	(634)		
	18.507		21.803
	4.761		9.396

Jubilación patronal: De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o Interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de La jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Beneficios por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregara el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparada por un profesional independiente.

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR L/P

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

31 de diciembre 2015		31 de diciembre 2014	
Otras cuentas por pagar L/P			
Dagasi S.A.	-	500	
Umatac	120.165	120.165	
Grupo Sanchez	25.000	25.000	
M.L. Municipio de Guayaquil (1)	304.693	362.085	
Total otras cuentas por pagar L/P	449.858	507.750	

(1) Corresponde a obligaciones pendientes de pago con el Municipio de Guayaquil por la adjudicación de terrenos para proyectos de la Compañía.

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 10.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$1 cada una. La participación accionaria está distribuido entre sus accionistas: 50% Cesar Mesa Maldonado S.A. y 50% Patricia Salazar Posada.

16. 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 alcanza el 50% del capital social de la Compañía.

17. RESULTADOS ACUMULADOS**Efectos ORI en el patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2015, el saldo de esta cuenta corresponde a las pérdidas actuariales que se originaron durante el presente periodo según lo expresa el respectivo informe actuarial, las mismas que de acuerdo a la normativa contable actual, tienen que presentarse en forma separada dentro de las partidas que conforman los resultados acumulados del patrimonio.

Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta es por US\$ 113.906 y US\$ 304.227, los mismos que están 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.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados el			
31 de diciembre	del 2015	31 de diciembre	del 2014
Ingresos de actividades ordinarias			
Honorarios por comercialización	248,600	627,651	140,796
Honorarios por gerencia de proyectos	147,857	17,678	25,899
Honorarios por gerencia técnica en operaciones	103,586	146,106	96,833
Honorarios por gestión administrativa y proyectos	123,036	32,103	89,314
Asesoría en general			
Servicios adicionales gerencia de proyectos	32,103	89,314	
Total ingresos de actividades ordinarias	672,860	1,126,599	

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los principales ingresos de la Compañía fueron generados por honorarios en asesoría de proyectos a fideicomisos.

19. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados el			
31 de diciembre	del 2015	31 de diciembre	del 2014
Gastos operacionales y financieros			
Gastos administrativos	652,612	519,049	
Gastos de ventas	236,984	480,664	
Gastos financieros	37,183	40,830	
Total gastos operacionales y financieros	926,779	1,040,543	

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

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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 explotación 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 exhibibilidad 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 exhibibilidad 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.

21. 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.

22. 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 sin modificaciones.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de este informe (27 de abril del 2016), no se han producido eventos que en opinión de la administración pudieran tener efectos importantes sobre los estados financieros.