

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgallos@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

E

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

EJERCICIO ECONÓMICO 2015

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgallo@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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 CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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 9 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 CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., que comprenden el balance general cortado al 31 de Diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el período iniciado el 1 de Enero de 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 CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. correspondiente al ejercicio económico del 2015 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (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

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfa: (593-4)2566261
e-mail: marianagalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

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, como 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.

En la presentación general de los estados financieros de la *Compañía CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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 CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE 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 las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES).

Cumpliendo con la Resolución No. 1071 de fecha 26 de Diciembre del 2002 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 2015, 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. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2015	31/12/2014
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	3	50.268,42	323.288,67
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	4	66.678,51	145.835,31
DEPOSITOS EN GARANTIA		6,34	6,34
PAGOS ANTICIPADOS	5	362.972,72	283.661,20
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		479.925,99	752.791,52
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO, NETO	8	6.442.672,51	6.098.900,42
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		6.442.672,51	6.098.900,42
TOTAL DEL ACTIVO		6.922.598,50	6.851.691,94
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES	10	98.526,58	212.191,55
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		41.578,80	26.355,83
DOCUMENTOS POR PAGAR		38.019,01	0,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		178.124,39	238.547,38
PASIVO NO CORRIENTE			
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	11	431.979,65	464.265,11
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		431.979,65	464.265,11
TOTAL DEL PASIVO		610.104,04	702.812,49
PATRIMONIO			
CAPITAL	12	17.200,00	17.200,00
RESERVA LEGAL		14.840,25	14.840,25
RESERVA FACULTATIVA		12.480,63	12.480,63
RESERVAS POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO		910.868,88	910.868,88
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES ADOPC. NIIF		4.157.942,29	4.157.942,29
RESULTADOS ACUMULADOS		1.051.746,66	942.103,99
RESULTADOS DEL EJERCICIO		147.415,75	93.443,41
TOTAL PATRIMONIO		6.312.494,46	6.148.879,45
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.922.598,50	6.851.691,94

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgallo@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA US\$)

	Nota	31/12/2015	31/12/2014
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
ARRIENDOS COBRADOS CON IVA		763.400,00	699.851,94
TOTAL INGRESOS		763.400,00	699.851,94
 (+) OTROS INGRESOS			
OTROS INGRESOS		4.642,48	144,94
TOTAL OTROS INGRESOS		4.642,48	144,94
 TOTAL INGRESOS		768.042,48	699.996,88
 (-) GASTOS DE OPERACIÓN			
INTERESES, MULTAS Y COMISIONES		2.019,37	5.341,77
HONORARIOS PROFESIONALES		61.937,09	38.854,99
IMPUESTOS PREDIALES		9.343,28	8.005,74
ARRIENDOS		70.000,00	80.000,00
SUMINISTROS DE OFICINA		96,00	2.630,00
AGUA		4.080,10	4.657,04
LUZ		3.558,60	3.480,84
MANTENIMIENTO EDIFICIO Y TERRENO		101.731,94	66.826,06
CONTRIBUCIONES		5.618,39	5.520,02
SEGUROS CONSUMIDOS		15.282,83	12.756,78
DEPRECIACION DE ACTIVOS		37.868,94	13.706,04
V A R I O S		9.345,84	10.389,56
TRANSPORTES - MOVILIZACIONES		12.389,30	21.000,00
IMPUESTOS Y TASAS		29.144,27	24.915,58
MATRICULA SOAT DE VEHICULOS - MANTENIMIENTO		9.765,85	12.983,22
DEPRECIACION DE VEHICULOS		10.353,48	8.709,64
CONSUMO TELEFÓNICO CELULAR		16.812,52	14.990,98
ASESORAMIENTOS ADMINISTRATIVOS		96.406,00	159.360,00
GASTOS GUARDIANIA PREDIOS		7.690,80	7.861,72
DEPRECIACIONES EDIFICIO POR NIIF		73.376,04	73.376,04
GASTOS DE VIAJES - VIATICOS		2.227,29	4.831,62
TOTAL GASTOS		579.047,93	580.197,64

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION, IMPUESTO Y RESERVA		188.994,55	119.799,24
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	14	41.578,80	26.355,83
UTILIDAD NETA	13.1	147.415,75	93.443,41

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE ESTE ESTADO DE RESULTADOS.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: 2566241 - 2566261 - Fax: 2564484
e-mail: marianagalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS			RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
		Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Revalorización del Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
Saldo inicial al 1 de Enero del 2015	17.200,00	14.840,25	12.480,63	910.868,88	942.109,99		93.443,41	6.148.879,45
Pago de Dividendos					0,00			0,00
Otros Ajustes a los Resultados Acumulados					16.199,26			16.199,26
Ajuste Adopción NIIF por 1era vez						4.157.942,29		
Reserva por Revalorizac. del Patrimonio								
Transferencia a Resultados Acumulados					93.443,41		-93.443,41	-
Resultado del Ejercicio 2015							147.415,75	147.415,75
Saldo final al 31 de Diciembre del 2015	17.200,00	14.840,25	12.480,63	910.868,88	1'051.746,66	4.157.942,29	147.415,75	6.312.494,46

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: 2566241 - 2566261 - Fax: 2564484
e-mail: marianagalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Conceptos	CAPITAL	RESERVAS			RESULTADOS			TOTAL PATRIMONIO
		Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Revalorización del Patrimonio	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados por 1ra vez de las NIIF	Resultados del Ejercicio	
Saldo inicial al 1 de Enero del 2014	17.200,00	14.840,25	12.480,63	910.868,88	847.966,01		79.043,11	6.040.341,17
Pago de Dividendos					0,00			0,00
Otros Ajustes a los Resultados Acumulados					15.094,87			15.094,87
Ajuste Adopción NIIF por 1era vez						4.157.942,29		
Reserva por Revalorizac. del Patrimonio								
Transferencia a Resultados Acumulados					79.043,11		-79.043,11	
Resultado del Ejercicio 2014							93.443,41	93.443,41
Saldo final al 31 de Diciembre del 2014	17.200,00	14.840,25	12.480,63	910.868,88	942.103,99	4.157.942,29	93.443,41	6.148.879,45

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianahgallo@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AÑO 2015 y 2014
METODO DIRECTO
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2015	2014
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes y relacionadas	842.556,80	1'084.724,06
Pagos a proveedores	-742.404,91	-289.132,78
Gastos Financieros	-2.019,37	0,00
Otros ingresos no operacionales, neto	4.642,48	144,94
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	102.775,00	795.736,22
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Proyectos y Construcciones en curso	0,00	193.094,31
Adquisición de Activos fijos, neto	-391.994,51	-686.871,16
Revalorizaciones de Activos Fijos - netos	0,00	-0,00
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-391.994,51	-493.776,85
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones financieras	0,00	-71.691,72
Fideicomiso Mercantil	0,00	0,00
Reserva Por Rev.Patrimonio	0,00	0,00
Otras cuentas por pagar	0,00	0,00
Resultados Acumulados y Adopción NIIF	16.199,26	15.094,87
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	16.199,26	-56.596,85
<u>Fondos disponibles:</u>		
Aumento neto en efectivo	-273.020,25	245.362,52
Efectivo al comienzo del año	323.288,67	77.926,15
Efectivo al final del año	50.268,42	323.288,67

(Continuación)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
proveniente de actividades de operación, antes de
cambios en activos y pasivos operacionales:

Utilidad del ejercicio	147.415,75	93.443,41
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación y Amortización	48.222,42	95.791,72
Baja de Inventario	0,00	0,00
Impuesto a la Renta y Part. A trabajadores	41.578,80	26.355,83
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	79.156,80	384.872,12
Inventarios	0,00	0,00
Gastos pagados por Anticipados y Otros	-79.311,52	138.512,78
Otros Activos Corrientes (Dep.Garantia)	0,00	0,00
Inversiones a Corto Plazo	0,00	0,00
Proveedores y otros	-134.287,25	56.760,36
Efectivo neto proveniente de actividades de operación, antes de cambios en actividades operacionales	<u>102.775,00</u>	<u>795.736,22</u>

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
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 CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 30 de Septiembre de 1976 y su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su objeto social es el de dedicarse a las actividades civiles de arrendador y en general, administrador de bienes raíces; así como la adquisición, tenencia y disfrute, administración y ocasionalmente la enajenación de bienes inmuebles y valores fiduciarios (cédulas hipotecarias, bonos, obligaciones, acciones de compañías, participaciones sociales de compañías limitadas), pudiendo también ejecutar toda clase de contrato permitido por las Leyes Ecuatorianas.

El plazo de duración de la compañía es de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

La compañía se inició con un capital de 600.000,00 sucres. En el año 2000, mantenía un capital social de 230 millones de sucres, que fueron legalizados mediante escritura pública otorgada por la Dra. Norma Plaza de García, el 24 de Agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 23 de Noviembre de 1998, en fojas No. 4371.

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., realizó la conversión de su capital suscrito, de 230 millones de sucres a 9.200,00 dólares, mediante escritura pública otorgada por el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 7 de Noviembre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de Enero del 2001.

La compañía realizó un aumento en su capital social por 8.000,00 Dólares de los Estados Unidos de América y reformó sus estatutos, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrin Acunzo, el 18 de Octubre del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de Diciembre del 2002.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 17.200,00 Dólares de los Estados Unidos de América.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

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 PARA LAS PYMES) 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 PARA LAS PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF PARA LAS PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PARA LAS PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

Políticas Contables, Estimaciones y Errores

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Impuestos a las Ganancias

La empresa en base a las diferencias temporarias imponible originadas en la primera aplicación de las NIIF PARA LAS PYMES de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el periodo de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable de los Edificios.

2.2 Período contable

Los presentes estados financieros de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. corresponden al periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2015, comparado con igual periodo 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 para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA LAS PYMES PARA LAS PYMES), 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, excepto por la revaluación de terrenos y edificios que se realizó en la fecha de transición a la adopción por primera vez de las PYMES usando el costo revaluado del inmueble como costo atribuido.

2.4 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditada Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

En los presentes estados financieros la Sociedad ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

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 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.

2.6 Cuentas y Documentos por Cobrar

De acuerdo a las NIIF PARA LAS PYMES para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar otorgados a clientes. Inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación.

2.7 Propiedades de inversión

El rubro de Propiedades de Inversión se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Edificio e instalaciones	30 años
Vehículos	5 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades de Inversión.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

2.8 Cuentas y Documentos por Pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar a las compañías relacionadas. Se presentan en el Pasivo corriente de los estados financieros. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta 12 meses.

2.9 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por los arriendos de los inmuebles y el costo relacionado con el mantenimiento de los inmuebles son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realizan los arriendos.

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

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Teléfono: (593-4)2566261
e-mail: marianabgallo@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

2.10 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 reconoce 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.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

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

2.11 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. en el período en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos. En el ejercicio económico del año 2015 las utilidades no fueron distribuidas a los accionistas y se encuentran registradas en la cuenta Resultados Acumulados.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

2.12 Utilidad neta por participación

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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de Diciembre de 2015, 31 de diciembre 2014, es el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el valor en la cuenta corriente y de ahorros de la compañía en el sistema financiero:

Caja - Bancos	31-12- 2015	31-12- 2014
Internacional	US\$ 50.268,42	US\$ 323.288,67
TOTAL	US\$ 50.268,42	US\$ 323.288,67

4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición de este rubro corresponde a las cuentas por cobrar a la fecha, por facturaciones que la compañía realiza por sus actividades cotidianas.

Cuentas y Documentos por Cobrar	31- 12- 2015	31- 12- 2014
JUAN MARCET CIA. LTDA.	US\$ 2.790,54	US\$ 5.204,64
EXTRAPER S.A.	61.808,28	61.808,28
OFIASA OFICINAS Y ACCIONES SA	1.119,00	1.119,00
EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.	0,00	0,00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0,00	251,70
INDUSTRIAS UNIDAS CIA. LTDA.	0,00	76.491,00
JORGE MARCET GHIGLIONE	960,69	960,69
DELTATEK S.A.	0,00	0,00
Otras Cuentas y documentos por Cobrar	US\$ 66.678,51	US\$ 145.835,31

5. PAGOS ANTICIPADOS

La composición del rubro comprende los Anticipos entregados a los proveedores, anticipos entregados al Servicio de Rentas Internas, como también por los seguros tomados por los bienes de la compañía.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

Pagos Anticipados	Año 2015	Año 2014
ANTICIPOS A PROVEEDORES	US\$ 50.900,44	US\$ 86.779,60
RETENCIONES EN LA FUENTE	93.180,36	74.550,39
CREDITO TRIBUTARIO SRI	208.795,85	132.719,68
POLIZAS DE INCENDIO	6.278,48	5.182,10
POLIZA DE VEHICULOS	3.707,95	4.367,32
POLIZA DE EQUIPO ELECTRONICO	109,64	62,11
Total Pagos Anticipados	US\$ 362.972,72	US\$ 283.661,20

6. DEPOSITOS EN GARANTIA

Corresponden a los Depósitos en Garantía por el medidor a la Empresa Eléctrica Pública de Guayaquil.

Depósitos en Garantía	Año 2015	Año 2014
Empresa Eléctrica	US\$ 6,34	US\$ 6,34
TOTAL	US\$ 6,34	US\$ 6,34

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La cuenta de Propiedad de Inversión al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, está conformada de la siguiente manera:

Las propiedades corresponden a las edificaciones que tiene la compañía en la ciudad de Guayaquil y Quito todas con estructura totalmente de hormigón armado, comprende también los vehículos y un equipo de bomba para cuerpo de Bomberos.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS	Año 2015	Año 2014
BODEGA # 1 J.T.MARENGO - neto	US\$ 343.272,34	US\$ 356.986,78
BODEGA # 2 J.T.MARENGO - neto	343.272,34	924.242,87
AV. J.T.MARENGO NAVE 4	538.893,37	0,00
EDIFICIO KENNEDY NORTE - neto	335.485,52	348.888,80
EDIFICIO AV. 9 OCTUBRE QUITO - n	416.824,18	433.269,14
EDIFICIO ALBORADA - neto	397.948,54	423.353,68
TERRENO J.T.MARENGO	940.500,22	940.500,22
TERRENO KENNEDY NORTE	853.788,02	853.788,02
TERRENO QUITO 9 OCTUBRE	193.460,50	193.460,50
TERRENO ALBORADA	664.440,40	664.440,40
TERRENO YAGUACHI VIA AL PAN	1'332.514,55	867.144,00
VEHICULOS	28.968,53	39.322,01
BOMBA TURVINA VERTICAL Y BO.	53.504,00	53.504,00
TOTAL	US\$ 6.442.672,51	US\$ 6.098.900,42

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgallos@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

8. 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	US\$ 95.805,43	US\$ 212.191,55
Participación Trabajadores	0,00	0,00
Otras Obligaciones Bancos	0,00	0,00
Cuentas y Documentos por Pagar	US\$ 95.805,43	US\$ 212.191,55

9. 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 Impuesto a la Renta	41.578,80	26.355,83
Retenciones de IVA por Pagar	1.059,44	7.492,74
Retenciones en la Fuente del IR por Pagar	1.661,71	2.517,17
OBLIGACIONES CON EL SRI	44.299,95	36.365,74

10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre de 2015, no hubieron otras obligaciones corrientes

11. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La composición del rubro Pasivo por Impuesto Diferido al 31 de diciembre del 2015 es de US \$ 431.979,65 originado por diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable NIIF PARA LAS PYMES de los Edificios.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 – 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

IMPUESTO DIFERIDO	31/12/2015	31/12/2014
Impuesto Diferido	431.979,65	464.265,11
TOTAL PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	431.979,65	464.265,11

12. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

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

UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	188.994,55
(-) Gasto del 15% Participación Trabajadores	0,00
(-) Dividendos percibidos exentos	0,00
(+) Gastos no deducibles	0,00
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	73.376,04
UTILIDAD NETA	262.370,59

12.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre del 2015 es el siguiente:

RESULTADOS ACUMULADOS	31/12/2014
Utilidades Retenidas	1.051.746,66
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	4.157.942,29
TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	5.209.688,95

13. 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.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianagalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

La composición de la conciliación tributaria de CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., al 31 de Diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

	2015	2014
UTILIDAD DEL EJERCICIO	188.994,55	119.799,24
(-) 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	0,00	0,00
(-) 100% DIVIDENDOS EXENTOS	0,00	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES LOCALES	0,00	0,00
(+) GASTOS INCURRIDOS PARA GENERAR INGRESOS EXENTOS	73.376,04	0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES POR AJUSTES NIIF	0,00	0,00
UTILIDAD GRAVABLE	262.370,59	119.799,24
TOTAL IMPUESTO CAUSADO	57.721,53	26.355,83

14. OPINIÓN SOBRE LA RACIONABILIDAD DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN Y SU CORRESPONDIENTE CONTABILIZACIÓN

La compañía registró sus bienes inmuebles (Terrenos y Edificios) acogiéndose a lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la SIC, mediante la cual resuelve normar en la Adopción por Primera vez de las NIIF PARA LAS PYMES para PYMES. CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A. escogió la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido basado en el informe elaborado por el Arq. Edin William Vargas Perito Avaluador calificado con el Registro Nacional de Peritos No. SBS-PA-2007-889, y el Arq. Mario Pólit, Perito Avaluador calificado con el Registro No. 1992-08-2011-G, para que realice el avalúo de dichos inmuebles.

15. CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS DE DERECHO DE AUTOR

CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A., por la actividad que realiza no necesita de licencias ni derechos de autor.

Mariana Gallo de Peña

Doctor en Jurisprudencia
Abogado Mat. No. 09-2001-146
Contador Público Autorizado Reg. Nac. No. 13505
Firma Auditora Externa Reg. Nac. No. 099

Estudio: Malecón 905 - 3er Piso
Telfs: (593-4)2566261
e-mail: marianabgalloa@hotmail.com
Guayaquil - Ecuador

16. EVENTOS SUBSECUENTES

No han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros, de acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los Estados Financieros por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2015.

17. SITUACIÓN TRIBUTARIA

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

18. 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.

19. La empresa para garantizar obligaciones de la compañía Juan Marcet Cía Ltda. ha dado en hipoteca al Banco Promérica por el valor de US \$ 600.000,00, el Almacén, ubicado en la Kennedy Norte en la Av. Francisco de Orellana entre Eugenio Almazar y José Alavedra y para garantizar obligaciones de la compañía Industrias Unidas Cía. Ltda. ha dado en hipoteca al Banco de Guayaquil por el valor de US \$ 486.710.29, el Almacén, ubicado en la Octava Etapa de la Alborada en la Av. Rodolfo Baquerizo Nazur y Demetrio Aguilera.

20. Por disposición establecida en Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 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.

21. La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a la NIIF.

22. La auditoría externa por el ejercicio económico de 2014, fue realizada por la suscrita.