

# **CONTINENTAL DE PREDIOS COPRE S.A.**

**Guayaquil Ecuador**

**Pedro Carbo 1015 entre Colón y Sucre.**

**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 Jarrín 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.

## **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.

#### ***Impuestos a las Ganancias***

La empresa en base a las diferencias temporarias impositivas 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 período 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 período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2015, comparado con igual período del año anterior y 1 de enero y 31 de diciembre de 2014.

## **2.3. Bases de preparación**

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera 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.

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:

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 periodo 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.

## **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 periodo 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.

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 50.268,42</b>	<b>US\$ 323.288,67</b>

## 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\$ 5.204,84
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
<b>Otras Cuentas y documentos por Cobrar</b>	<b>US\$ 66.678,51</b>	<b>US\$ 145.835,31</b>

## 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.

Pagos Anticipados	Año 2015	Año 2014
ANTICIPOS A PROVEEDORES	US\$ 50.900,44	US\$ 66.779,60
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
<b>Total Pagos Anticipados</b>	<b>US\$ 362.972,72</b>	<b>US\$ 283.661,20</b>

## 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
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 6,34</b>	<b>US\$ 6,34</b>

## 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	416.624,18	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
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 6.442.672,51</b>	<b>US\$ 6.098.900,42</b>

## 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
<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>	<b>US\$ 95.805,43</b>	<b>US\$ 212.191,55</b>

## 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
<b>OBLIGACIONES CON EL SRI</b>	<b>44.299,95</b>	<b>36.365,74</b>

## 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.

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

## 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.

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.

#### **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 período 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.



.....  
**JUAN MARCET GHIGLIONE**  
Gerente General.-



.....  
**CESAR VILLAFUERTE A.**  
Contador Reg. 0.502