PRABYC INGENIEROS I.TDA. - SUCURSAL ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

Prabyc Ingenieros Limitada es una sociedad constituida bajo las leyes de Colombia y fue autorizada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 02.QIJ.1897 del 23 de mayo del 2002 a operar en el Ecuador a través de una Sucursal desde el año 2002.

El objeto de la Sucursal en el Ecuador es la realización por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios, ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de ingeniería y/o arquitectura.

Las principales operaciones realizadas durante los años 2015 y 2014 fueron la prestación de servicios por planificación arquitectónica, gerencia de proyectos y servicios de construcción principalmente a los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque sobre los cuales la Sucursal es Constituyente - Beneficiario del 100% de los derechos fiduciarios de los mismos. (Véase nota 18).

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas comerciales:**

La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

- **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del periodo.

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los periodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la Sucursal están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables de la Sucursal de los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Sucursal prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

De conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 27 "estados financieros separados", la compañía prepara y presenta estados financieros separados, por lo que las inversiones en subsidiarias se contabilizan al costo.

b. Efectivo y equivalentes

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos. (Véase nota 4).

c. Cuentas por cobrar comerciales

La política contable de la Sucursal es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Sucursal no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de noventa días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados integral. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la cuenta de deterioro de activos financieros. Los recuperos posteriores de los montos previamente castigados son acreditados al estado de resultados integral.

d. Propiedad y equipo

Se muestran a su costo histórico a excepción de la maquinaria que son llevados al costo atribuido, menos las depreciaciones acumuladas y, en su caso, pérdidas por deterioros. Los cargos por depreciación se registran en los resultados integrales del ejercicio en base a la distribución sistemática del importe depreciable del activo a lo largo de su vida útil. (Véase Nota 8).

El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del inmueble, como también los intereses por financiamiento directa o indirectamente relacionados con ciertos activos calificados. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión vayan a fluir a la sucursal y los costos pueden ser medidos razonablemente.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en el estado de resultados integrales cuando son incurridos. Los valores y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro.

e. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión (oficinas, parqueaderos y bodegas) que permiten generar rentas, plusvalías o ambas; por lo tanto, las propiedades de inversión generan flujos de efectivo que son en gran medida independientes de los procedentes de otros activos poseídos por la compañía. (Véase nota 9)

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, determinado por un perito valuador; cualquier remanente del aumento se reconocerá en otro resultado integral e incrementa el superávit de revaluación dentro del patrimonio. Las revalorizaciones se realizan cada dos años para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance.

f. Inversiones en sociedades

Las inversiones en instrumentos de patrimonio que no tengan un precio de mercado cotizado de un mercado activo y cuyo valor razonable no pueda ser medido con fiabilidad en los estados financieros individuales están medidos al costo.

g. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su "costo amortizado". La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del "tipo de interés efectivo". Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta "Costos financieros".

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el activo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el activo no corriente.

h. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto vigente para el año 2015 y 2014 es del 22% sobre la utilidad gravable. (Véase Notas 17).

El impuesto a la renta diferido es registrado para reconocer el efecto de las diferencias temporales entre la base tributaria de pasivos y sus respectivos saldos en los estados financieros, aplicando la legislación y la tasa del impuesto vigente.

Para determinar el impuesto diferido se utiliza la tasa de impuesto que, de acuerdo con la legislación tributaria vigente, se debe aplicar en el año en pasivos por impuestos diferidos serán realizados o liquidados. En consecuencia, los efectos futuros de cambios en la legislación tributaria vigente o en las tasas de impuestos deberán ser reconocidos en los impuestos diferidos a partir de la fecha en que la ley que aprueba dichos cambios sea publicada.

i. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la Sucursal. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones y descuentos.

La Sucursal reconoce el ingreso cuando su monto puede ser medido confiablemente, cuando es probable que los beneficios económicos futuros fluyan a la sucursal y se hayan cumplido los criterios específicos que aplican a las actividades de la sucursal, según se describe debajo. Se considera que el monto del ingreso no ha sido determinado de manera confiable hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido superadas.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Los ingresos de la Sucursal son reconocidos de la siguiente forma:

Registro de ingresos por conceptos de servicios de gerencia técnica y planificación arquitectónica: La Sucursal mantiene suscritos contratos de precio fijo, por gerencia técnica, honorarios de construcción y planificación arquitectónica; tanto sus ingresos y costos son estimados con fiabilidad.

Registro de ingresos por servicios de construcción: Los ingresos por servicios de construcción son reconocidos utilizando el método del porcentaje de terminación, mediante el cual la Sucursal reconoce los ingresos a lo largo de los periodos contables en los que se lleve a cabo la ejecución del contrato, para lo cual elabora y envía planillas con los ingresos a ser facturados al cliente de acuerdo a los avances de obra de cada proyecto.

j. Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal - desahucio

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados, e igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

k. Pronunciamientos contables y su aplicación

Modificaciones que han sido adoptadas en estos estados financieros:

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF "Significado de NIIF Vigentes"	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIIF 3. Combinación de negocios – Excepciones al alcance para negocios conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIIF 13 Medición del Valor Razonable – Alcance del párrafo 42 (excepción de cartera)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.
NIC 40 "Propiedades de inversión" Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de julio del 2014.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

La Administración estima que la aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

NIIF	Estándares nuevos o enmendados	Fecha de vigencia (* aplicación anticipada)
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero del 2016*
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados.	1 de enero del 2016*
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: tasa del mercado regional	1 de enero del 2016*
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero del 2016*

NORMA	TEMA	Estándares nuevos o enmendados	Fecha De Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero del 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.	1 de enero del 2016*
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	1 de enero del 2016*
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero del 2016*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31, 15 y 18	1 de enero del 2018*
NIC 1	Presentación de estados Financieros	Iniciativa sobre información a revelar	1 de enero del 2016*
NIC 16 y NIC 41	Propiedad, planta y equipo Agricultura	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos de agricultura	1 de enero del 2016*

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

NORMA	TEMA	Estándares nuevos o enmendados	Fecha De Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la subsidiaria no constituye un negocio	1 de enero del 2016*
NIC 27	Estados Financieros Separados	Método de la participación en los Estados Financieros (Separados)	1 de enero del 2016*
NIF 10 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero del 2016*
NIF 10, NIF 12 y NIC 28	Estados Financieros Consolidados Información a revelar sobre participaciones en otras entidades Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero del 2016*
NIC 16 y NIC 38	Propiedad, planta y equipo/Activos intangibles	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero del 2016*

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de **PRABYC INGENIEROS LTDA. - SUCURSAL ECUADOR**

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Cajas chicas	700	872
Caja General	-	300
Banco de Guayaquil	8.478	233
Banco Pichincha	17.147	-
Total efectivo y equivalentes	<u>26.325</u>	<u>1.405</u>

NOTA 5 - ANTICIPO A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores al 31 de diciembre comprenden:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Netrix Cía. Ltda.	54.420	129.917
Aktuell Mobil S.A.	48.141	81.874
Ingeniería y Diseño electrónico	43.800	69.609
Revestisa	43.928	79.004
Mercadeo & Ventas DAVCE CIA.LT	29.860	-
Sánchez Salazar Darwin Fermín	28.833	37.524
Ayala Mosquera Ingeniería	18.248	31.884
Moyano Carrasco César Xavier	6.551	6.551
Dimalvid	-	42.617
Circuitos Cía. Ltda.	-	32.252
Recalde Jarrín Diego	-	29.051
Godoy Almeida Cristian	-	18.251
Holcim Ecuador	-	9.278
<i>Viracucha Sánchez Miguel</i>	-	5.046
Indumadera Cía. Ltda.	-	4.886
Importadora Vega S.A.	-	4.696
Otros menores	11.988	10.578
	<u>285.769</u> (a)	<u>593.018</u>

- (a) Corresponden a anticipos a sus proveedores para la adquisición de bienes y servicios destinados a los proyectos de construcción que se encuentra desarrollando, los mismos que serán liquidados con la recepción de los bienes y servicios y presentación de planillas aprobadas por el Fideicomiso, durante el año 2016.

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, se mantienen cuentas por cobrar y pagar con sus partes (constituyentes, beneficiarios, accionistas) y compañías relacionadas, a continuación el detalle:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR</u>		
<u>Compañías relacionadas</u>		
Fideicomiso Sierra Alta	556.848 (a)	357.908
Fideicomiso Plaza del Bosque	574.188 (a)	194.091
Edificar Prabyc ABC	85.946 (b)	67.895
	<u>1.216.982</u>	<u>619.894</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Diego Prada	-	21.370
	<u>1.216.982</u>	<u>641.264</u>

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

	<u>2015</u>		<u>2014</u>
	<u>US\$</u>		<u>US\$</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>			
Compañías relacionadas			
Plaza del Bosque	1.168.505	(c)	1.437.273
Sierralta	19.600	(c)	23.734
Prabyc Ingenieros Ltda.- Colombia	1.705.473	(d)	1.761.508
Corporación Hattin Ltda.	1.718.436	(e)	1.792.406
	-----		-----
	4.612.014		5.014.921
Diego Prada	101.959	(f)	79.450
	-----		-----
	101.959		79.450
	-----		-----
	<u>4.713.973</u>		<u>5.094.371</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2015 representa el saldo pendiente de cobro por la facturación de planillas de reposición de gastos y servicios de construcción, valores liquidados en el mes de enero del 2016 (Véase nota 18).
- (b) Corresponde al saldo de la inversión en el fideicomiso Edificar Prabyc ABC y se liquidará cuando Edificar Prabyc Constructores entreguen las bodegas a cada socio, pues en la liquidación del Fideicomiso ABC se restituyó las 36 bodegas a Edificar de las cuales 18 bodegas tienen que ser traspasadas a Prabyc Ingenieros Cía. Ltda., cabe indicar que no se mantiene ningún documento que sustente la recuperación de este valor.
- (c) Corresponde a Avances de Obra por US\$ 615.264, fondo de garantía contratistas por US\$ 36.052 y fondo de garantía constructor por US\$ 536.789 retenido a Prabyc como constructor de los proyectos inmobiliarios que se están desarrollando a través de los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque para poder ejecutar la obra, este fondo de garantía se forma de la retención del 5% cada factura antes del IVA hasta la firma del acta definitiva de entrega a total satisfacción del proyecto y su liquidación se la realiza pasados los 30 días. (Véase nota 18).
- (d) Aporte entregados por Casa Matriz para capital de trabajo sobre los cuales no se ha definido fechas de pago e interés.
- (e) Corresponde a los aportes realizada por la Corporación Hattin Ltda., como inversión para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene la compañía.
- (f) Valores que se liquidarán durante el año 2016.

NOTA 6 - COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS
(Continuación)

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración junto con sus asesores legales y tributarios se encuentra analizando las operaciones con partes relacionadas locales y domiciliadas en el exterior, para la presentación del Anexo de Precios de Transferencia por el período fiscal 2015 y consideran que la aplicación de la normativa de precios de transferencia no afectará la base imponible y consecuentemente el impuesto a la renta causado por la compañía en el año 2015.

NOTA 7 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre, comprenden:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
<u>IMPUESTOS ANTICIPADOS</u>		
Anticipo impuesto a la renta 2010	5.370	5.370
Anticipo impuesto a la renta 2011	84	84
Retenciones de impuesto a la renta 2011	-	2.901
Retenciones de impuesto a la renta 2012	-	12.651
Retenciones de impuesto a la renta 2013	17.529	17.529
Retenciones de impuesto a la renta 2014	7.534	
	-----	-----
	30.517	38.535
	-----	-----
<u>IMPUESTOS POR PAGAR</u>		
Impuesto a la renta por pagar		3.970
Retenciones de impuesto a la renta	3.576	2.922
Retenciones de IVA	150	5.859
IVA por pagar	37.349	33.113
	-----	-----
	41.075	45.864
	=====	=====

NOTA 8 - PROPIEDAD Y EQUIPO

El siguiente es el movimiento del activo fijo durante los años 2014 y 2015:

NOTA 8 - PROPIEDAD Y EQUIPO
(Continuación)

	<u>Saldo al 1</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al 31</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al 31 de</u>	<u>Vida</u>
	<u>de enero</u>			<u>de diciembre</u>			<u>diciembre del</u>	
	<u>del 2014</u>			<u>del 2014</u>			<u>2015</u>	<u>años</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	
Edificios e instalaciones	213.174	-	-	213.174	-	-	213.174	60
Maquinaria y equipos	166.503	225.707	(83.788)	308.422	-	-	308.422	10
Equipo de oficina	2.221	388	-	2.609	-	-	2.609	10
Muebles y enseres	20.450	-	(1.174)	19.276	-	-	19.276	10
Equipo de computo	4.383	-	-	4.383	-	(4.383)	-	3
Vehículos	29.161	-	-	29.161	-	-	29.161	5
	435.892	226.095	(84.962)	577.025	-	(4.383)	572.642	
Menos: Depreciación acumulada	(122.601)	(40.825)	84.962	(78.464)	(43.898)	4.383	(117.979)	
	313.291	185.270	-	498.561	(43.898)	-	454.663	

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Propiedades de Inversión al 31 de diciembre del 2015 comprenden:

	<u>Saldo al 31 de</u>	<u>Avalúo (2)</u>	<u>Saldo al 31 de</u>
	<u>diciembre del</u>		<u>diciembre del</u>
	<u>2014</u>		<u>2015</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Propiedades de Inversión (1)	2.038.399	8.398	2.046.797
TOTAL	2.038.399	8.398	2.046.797

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye los siguientes bienes inmuebles que se encuentran dados en arrendamiento:

<u>Año de registro</u>	<u>Constructor</u>	<u>Bien</u>	<u>Metros</u>	<u>Proyecto Inmobiliario</u>	<u>2015</u>
					<u>US\$</u>
2011	Prabyc Ingenieros Ltda	Oficina 401	75,20 m2	Edificio ABC	101.913
2011	Prabyc Ingenieros Ltda.	Oficinas piso 8	644, 19 m2	Edificio ABC	940.046
2011	Prabyc Ingenieros Ltda.	Oficina 1101	675,39 m2	Edificio ABC	1.004.838
Total					2.046.797

- (2) La compañía realizó un avalúo de sus inmuebles entregados en arrendamiento y que se encuentran ubicados en la Av. Atahualpa OE1-198 y Rumiñamba, estudio que fue realizado por la Arq. Ana María Vera, perito calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; producto de dicho avalúo se generó un incremento de US\$ 8.398 afectando la cuenta Superávit por Revaluación.

NOTA 10 - INVERSIONES

Inversiones al 31 de diciembre comprenden:

<u>Compañía</u>	<u>Porcentaje de participación</u> %	<u>Valor Nominal</u> US\$	<u>Valor Patrimonial</u> <u>Proporcional</u> US\$	<u>Valor en Libros</u> US\$
Fideicomiso Plaza del Bosque (a)	100%	3.074.456	2.184.465	3.074.583
Fideicomiso Sierralta (b)	100%	1.108.702	685.784	1.108.701
Inmobiliaria de Bienes y Servicios Plusbienes S.A. (c)	30%	800	-	400
				4.183.687

- (a) La compañía Prabyc Ingenieros Ltda., mantiene una participación del 100% en el Fideicomiso Plaza del Bosque tanto como constituyente y beneficiario del proyecto inmobiliario. Para su ejecución la compañía y la Administradora de Fondos FONDOS PICHINCHA S.A., mediante escritura pública celebrada el 2 de septiembre del 2011 constituyeron el Fideicomiso Mercantil Plaza del Bosque, en el cual Prabyc Ingenieros Ltda. comparece en calidad de constituyente propietario y beneficiario para el desarrollo del proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque, que consta de seis torres de 230 departamentos, 92 bodegas y 259 parqueaderos, áreas verdes, cuyo proceso de construcción se realizará en 3 etapas.

Mediante escritura pública con fecha 01 de octubre del 2012, el constituyente sustituye a la compañía Administradora de Fondos FONDOS PICHINCHA S.A., en sus funciones de administradora Fiduciaria del Fideicomiso, designando como nueva fiduciaria a la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

A partir del 8 de octubre del 2013 se sustituye la administración de la Fiduciaria Enlace Negocios Fiduciarios Administración Fiduciaria con la Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos FIDEVAL S.A., pasa a ser la nueva administradora del Fideicomiso.

La inversión se espera recuperar con la liquidación del fideicomiso una vez se culmine y se comercialice el proyecto inmobiliario. (Véase nota 18). Al 31 de diciembre del 2015 se encuentra concluida la Etapa I, y un avance de obra del 25,50% en la Etapa II, a la fecha se encuentra en análisis la distribución de costos y establecer la rentabilidad del proyecto.

- (b) La compañía Prabyc Ingenieros Ltda., mantiene una participación del 100% en el Fideicomiso Sierralta tanto como constituyente y beneficiario en la construcción del proyecto. Para su ejecución la compañía y la Administradora de Fondos y Fideicomisos FIDEVAL S.A., el 2 de septiembre 2011 constituyen el Fideicomiso Mercantil Sierralta, en el cual Prabyc Ingenieros Ltda., comparece en calidad de constituyente propietario y beneficiario aportando un lote de terreno con una superficie de 2.662 m² ubicado en la urbanización Ñaquito Alto II en la parroquia Chaupieruz en el cantón Quito, sobre el cual se desarrollara el proyecto denominado Sierralta Club Residencial, mismo que constará de 30 departamentos, 60 parqueaderos sencillos, 30 bodegas aproximadamente y áreas verdes.

NOTA 10 - INVERSIONES
(Continuación)

La inversión se espera recuperar con la liquidación del fideicomiso una vez se culmine y se comercialice el proyecto inmobiliario. Al 31 de diciembre del 2015 el proyecto se encuentra totalmente concluido, y se esperan comercializar inventarios por un valor de US\$ 1.882.452 y obtener una utilidad de US\$ 4.052.

Con fecha 14 de diciembre del 2015 la junta del Fideicomiso aprueba el cierre financiero del proyecto en virtud de que se ha concluido con la construcción del mismo.

- (c) Prabye Ecuador es propietaria del 50% de Plusbienes S.A. compañía domiciliada en el Ecuador. El otro 50% restante es de la Corporación Hattin Ltda (Costa Rica). La Sucursal no ejerce influencia significativa en las decisiones financieras u operativas de Plusbienes S.A., esta compañía estuvo encargada de la comercialización de los bienes inmuebles disponibles en los fideicomisos Sierra Alta y Plaza del Bosque Etapa I. Actualmente Plusbienes se encuentra en proceso de liquidación ante la Superintendencia de Compañías.

El siguiente es el movimiento de las inversiones durante los años 2015 y 2014:

	<u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>2014</u> <u>US\$</u>
Saldo al 1° de enero	3.801.502	3.387.660
(+) Aportes efectuados en Fideicomiso Plaza del Bosque	-	322.518
(-) Aportes efectuados en Fideicomiso Sierra Alta	382.185	135.924
(-) Castigo cuentas Incobrables Plusbienes	-	(44.600)
	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre	<u>4.183.687</u>	<u>3.801.502</u>

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos Plaza del Bosque, Sierra Alta y de la Compañía Plusbienes S.A. al 31 de diciembre del 2015, se muestran a continuación:

	<u>PLAZA DEL</u> <u>BOSQUE</u>	<u>SIERRA</u> <u>ALTA</u>	<u>PLUSBIENES</u> <u>S.A.</u>
Total Activos	11.859.950	1.930.695	17.582
Total Pasivos	(9.675.485)	(1.244.909)	(532.946)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Patrimonio autónomo	2.184.465	685.784	(515.364)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ingresos	-	2.127.202	15.128
Gastos	(191.745)	(2.361.758)	(31.886)
Otros Ingresos	42.148	497	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Resultado Integral del Ejercicio	(149.597)	(234.059)	(16.758)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
El patrimonio autónomo comprende:			
Fondo patrimonial	3.074.456	1.108.702	800
Resultados acumulados	(740.394)	(188.859)	(499.406)
Resultado Integral del ejercicio	(149.597)	(234.059)	(16.758)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total patrimonio autónomo	<u>2.184.465</u>	<u>685.784</u>	<u>(515.364)</u>

NOTA 11 - PASIVO FINANCIERO

Pasivo financiero al 31 de diciembre del 2015 comprenden:

a) Corto Plazo

Las obligaciones bancarias de corto plazo al 31 de diciembre del 2015 por US\$ 217.529, representan básicamente obligaciones bancarias con el Banco de Guayaquil, con plazos de hasta 91 días con vencimientos final en marzo del 2016, que devenga una tasa de interés anual del 9.33%. Préstamo garantizado con hipoteca abierta de la oficina 1101, en el Edificio Atahualpa Business Center

b) Largo plazo

Las obligaciones bancarias a largo plazo al 31 de diciembre del 2015, representan el saldo pendiente de las obligaciones con la siguiente entidad:

	<u>TASA DE INTERÉS ANUAL</u> %	<u>PORCIÓN CORRIENTE</u> US\$	<u>PORCIÓN LARGO PLAZO</u> US\$	<u>TOTAL</u> US\$
<u>Bancoldex - Colombia</u> Crédito pagadero trimestralmente a partir del año 2015 con vencimiento final hasta octubre del 2017 (1)	Líbor a 180 días + 1,4%	203.693	800.000	1.003.693

Los vencimientos anuales de la obligación se muestran a continuación:

<u>Año</u>	<u>US\$</u>
2016	203.693
2017	800.000
	1.003.693

(1) Préstamo recibido para financiamiento de capital de trabajo y se encuentra garantizado por casa matriz mediante la firma de un pagaré.

NOTA 12 - MOVIMIENTO DE PROVISIONES

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la sucursal durante el año 2015:

	<u>Saldo al 1 de enero del 2015</u> US\$	<u>Provisión</u> US\$	<u>Pagos y/o Utilizaciones</u> US\$	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2015</u> US\$
<u>Corrientes</u>				
Prestaciones y beneficios sociales (1)	63.090	706.010	(723.112)	45.988
<u>Largo Plazo</u>				
Reserva para jubilación patronal	19.357	6.124	-	25.481
Reserva para desahucio	4.448	9.975	(4.448)	9.975
Total	23.805	16.099	(4.448)	35.456

(1) Incluye sueldos por pagar, provisiones de décimo tercero, décimo cuarto sueldos, aporte patronal y personal, vacaciones y fondos de reserva.

NOTA 13 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR JUBILACIÓN PATRONAL

Las leyes laborales en vigencia requieren el pago de beneficios de jubilación por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo con ellos. La provisión es constituida con cargo a los resultados del ejercicio en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, elaborado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., el método utilizado es el denominado "crédito unitario proyectado" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo y en el contrato colectivo la tasa de comutación actuarial del año 2015 es del 6,31% anual y 2014 fue del 6,54% anual. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores menos de 10 años de servicio	25.481	19.357
Total provisión según cálculo actuarial	<u>25.481</u>	<u>19.357</u>

NOTA 14 - BENEFICIOS DEFINIDOS POR DESAHUCIO

La provisión por desahucio contemplada en la legislación laboral que establece que la compañía deberá bonificar al trabajador en un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio, e igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes.

La provisión para esta contingencia es constituida con cargo a los resultados del ejercicio, en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente. Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado "crédito unitario proyectado" y las bases técnicas es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de Prabyc Ingenieros Ltda., con su propia estadística.

NOTA 15 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.I.C.I.C.PAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, se resuelve:

NOTA 15 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE
NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA
(NIIF)
(Continuación)

Expedir el reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas. Reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

ARTÍCULO PRIMERO.- DESTINO DEL SALDO ACREEDOR DE LAS CUENTAS RESERVA DE CAPITAL, RESERVA POR DONACIONES Y RESERVA POR VALUACIÓN O SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN DE INVERSIONES.- Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía; de registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo acreedor al 31 de diciembre del 2015 de US\$ 49.538 y una reserva por valuación de US\$ 1.239.430.

NOTA 16 - PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

a) Impuestos Diferidos

Pasivos por Impuestos Diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por pagar en periodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 se han reconocido pasivos por impuestos diferidos y su detalle es el siguiente:

<u>Pasivos por Impuestos Diferidos</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
Pasivos diferidos relativo reconocimiento de inversión Prabyc		14.393
Pasivos diferidos relativo a reconocimiento de pasivos	-	949
Pasivos diferidos relativo a depreciación de maquinaria y equipo	-	27.604
Pasivos diferidos relativo a reversión de jubilación patronal	-	179
Pasivos diferidos relativo a reversión de desahucio	-	49
	-----	-----
Total Pasivos por Impuestos Diferidos	-	43.174
	=====	-----

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA

a) A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a participación de trabajadores e impuesto a la renta por los años 2015 y 2014:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Participación Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Participación Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(18.722)	(18.722)	(54.742)	(54.742)
Más - Gastos no deducibles	-	96.807 (1)	-	241.834
	-----	-----	-----	-----
	(18.722)	-	(54.742)	-
	=====	-----	=====	-----
Base para impuesto a la renta		78.085		187.092
		-----		-----
Impuesto a la Renta 22%		17.179		41.160
		-----		-----
Anticipo calculado pago definitivo		39.430 (2)		
		=====		

(1) Los gastos no deducibles correspondientes al año 2015 comprenden: Gastos sin sustento tributario US \$ 32.668, Castigo de retenciones de años anteriores US\$ 15.551, Castigo Cuenta por cobrar Plusbines US\$ 48.588.

(2) De acuerdo al art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente el anticipo declarado en el casillero 879 del formulario 101 de la declaración de impuesto a la renta del año 2014 por un valor de US\$ 39.430, se convirtió en pago definitivo de impuesto a la renta del año 2015.

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

b) La conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa de efectiva de impuestos aplicable a la Compañía, se presenta a continuación:

	2015			2014		
	Parcial	Importe US\$	%	Parcial	Importe US\$	%
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		39.430	210,61%		41.160	75,19%
Impuesto teórico (tasa nominal)		4.119	22,00%		12.043	22,00%
Resultado contable antes de impuesto	(18.722)	-	-	(54.742)	-	-
Tasa nominal	22,00%	-	-	22,00%	-	-
Diferencia		43.549	232,61%		53.203	97,19%
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	96.807	21.298	113,76%	241.834	53.203	97,19%
Efecto neto por anticipo de impuesto a la renta		22.251	118,85%			
		43.549	232,61%		53.203	97,19%

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2015 y 2014 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22% que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2015 es 210,59% (75,19% para el año 2014).

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE

El FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA DEL BOSQUE fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública del 2 de septiembre de 2011, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento por la compañía Prabye Ingenieros Cia. Ltda., Constituyente beneficiario y la Compañía Administradora de Fondos Pichincha S.A. como administradora o Fiduciaria, con la finalidad de servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo independiente de cada una de las etapas del Proyecto Inmobiliario denominado Club Residencial Plaza del Bosque.

El proyecto inmobiliario Club Residencial Plaza del Bosque comprende la construcción de seis torres de departamentos, bodegas, parqueaderos y locales comerciales, en tres etapas independientes, sobre un terreno aportado por el constituyente, de 5.364,9 m² ubicado en la calle F de la Pita y calle José María Rangada.

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

El 8 de octubre de 2013 mediante escritura pública se realiza la sustitución de administrador fiduciario, sustituyéndose a la Compañía ENLACE Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, por la Compañía FIDEVAL S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos como nueva fiduciaria del Fideicomiso.

La Junta del Fideicomiso del 4 de octubre de 2012 declaró la obtención del punto de equilibrio de la primera etapa conformada por las torres 5 y 6. En Junta del Fideicomiso que se llevó a cabo el 11 de junio de 2014 se aprobó la prórroga del plazo de entrega de la obra el 30 de septiembre del 2014.

La Junta del Fideicomiso del 24 de octubre del 2014 declaró el punto de inicio de la segunda etapa del Proyecto y los trabajos se iniciaron el 26 de septiembre del 2014.

El plazo para la construcción de la segunda etapa es de 18 meses contados a partir del mes de septiembre del 2014.

El Proyecto denominado Plaza del Bosque Club Residencial será construido en tres etapas, cada una consta de 70 departamentos, parqueaderos y obras comunales. Según el Informe de Fiscalización al 31 de diciembre del 2015 la primera etapa presenta un avance de obra del 99,98% y la segunda etapa la obra presenta un avance físico del 25,50%.

CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.

Contrato suscrito el 15 de agosto del 2014, para la construcción del proyecto habitacional denominado "Club Residencial Plaza del Bosque".

El plazo establecido para la ejecución de la totalidad de la construcción es 18 meses, contados a partir del inicio de la obra que fue el 26 de Octubre del 2014.

Por los servicios profesionales contratados se pagará al constructor un porcentaje equivalente al 10% de los costos directos del proyecto (con un valor referencial de US\$ 524.720 incluido IVA). Durante el año 2015 por servicios de construcción los ingresos fueron de US\$ 182.194.

CONTRATO DE GERENCIA DE PROYECTO

Contrato suscrito el 15 de Agosto del 2014, para que desempeñe las funciones de Gerente de Proyecto durante la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Club Residencial Plaza del Bosque".

Los honorarios por concepto Gerencia de Proyecto equivalen al 4% de los costos directos del proyecto correspondiente (con un valor referencial de US\$ 447.215,20 incluido IVA), cancelados mediante pagos mensuales conforme al avance del proyecto y contra la presentación de la factura correspondiente, hasta la terminación y entrega de la obra en un tiempo de 18 meses. Durante el año 2015 por servicios de gerencia de proyecto los ingresos fueron de US\$ 155.283.

NOTA 18 - CONTRATOS IMPORTANTES
(Continuación)

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO, COORDINACIÓN DE DISEÑOS COMPLEMENTARIOS Y DIRECCIÓN ARQUITECTÓNICA DEL PROYECTO "CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE" (PLANIFICACIÓN ARQUITECTÓNICA)

Contrato suscrito el 15 de Agosto del 2014, para que realice el diseño, planificación y dirección arquitectónica e ingeniería y trámite de aprobación en el Municipio de Quito así como frente a todos los demás órganos pertinentes.

Los honorarios por concepto de Planificación, Diseño y Dirección Arquitectónica equivalen al 2% de los costos directos del proyecto (con un valor referencial de US\$ 104.944), pagadero en 18 cuotas mensuales y que puede variar en función del Costo Directo al momento de la liquidación. Durante el año 2015 los ingresos fueron de US\$ 36.439.

La construcción del proyecto inmobiliario está a cargo de la Compañía Prabyc Ingenieros Cía. Ltda. (Constituyente Promotor y Beneficiario). Para el desarrollo de esta construcción el Fideicomiso ha desembolsado al 31 de diciembre 2015 US\$ 538.300 (Año 2014 US\$ 1.416.921).

NOTA 19 - ENTORNO ECONÓMICO DEL PAÍS

Las condiciones económicas de los últimos años en el país, han venido experimentando fuertes deterioros, los cuales se han incrementado considerablemente durante el año 2015, y con la expectativa de que dicho deterioro se incremente durante el año 2016. Este deterioro reflejado, fundamentalmente en la reducción de las tasas de crecimiento económico del país, llegando a tasas negativas en los últimos trimestres del año 2015 y con expectativas igualmente negativas para el año 2016, la reducción sustancial del precio de venta del petróleo, principal fuente de ingreso de divisas al país, la reducción del precio de venta de las exportaciones no petroleras ecuatorianas, debido a la reducción de la demanda de los países compradores, en las dificultades para obtener financiamiento externo a tasas y condiciones razonables, por parte del Estado Ecuatoriano, principal motor de la economía, en base al modelo de desarrollo adoptado por el Gobierno, ha afectado fuertemente la capacidad productiva de los principales sectores del país.

La falta de ingresos de divisas al país ocasionó que el Estado Ecuatoriano tuviera que tomar algunas medidas urgentes, tales como el establecimiento de barreras arancelarias para reducir importaciones y disminuir así el déficit de la balanza Comercial del país; utilizar créditos extraordinarios del Banco Central, utilizar mecanismos de ventas anticipadas de petróleo y la emisión de documentos (bonos o pagarés) para pagar valores adeudados a contratistas por obras efectuadas para el Gobierno, y a Municipios para cubrir las asignaciones establecidas por Ley para el manejo y desarrollo de dichas instituciones.

NOTA 19 - ENTORNO ECONÓMICO DEL PAÍS
(Continuación)

A su vez, el sistema bancario, redujo sustancialmente sus operaciones de financiamiento a la empresa privada. Actualmente las autoridades del Gobierno se encuentran adelantando las gestiones con países e instituciones de crédito internacionales, para obtener el financiamiento requerido para cubrir el considerable déficit que se presenta en el presupuesto de la Nación para el año 2016, y obtener un flujo positivo de divisas, que le permita corregir los desequilibrios macroeconómicos y distorsiones microeconómicas actuales, pero no es factible conocer en las actuales circunstancias, el resultado de dichas gestiones.

NOTA 20 - REFORMAS TRIBUTARIAS Y LEGALES

1. En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
2. La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no haya sido contratado para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
3. En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del impuesto a la Renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

NOTA 20 - REFORMAS TRIBUTARIAS Y LEGALES
(Continuación)

4. El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
5. El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, el principal cambio constituye. El incremento del Impuesto a la salida de divisas, del 2% al 5%.
6. El lunes 10 de abril del 2015 mediante Registro Oficial No. 483, se expide la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, la cual incluye reformas al código de trabajo, entre los principales aspectos se establecen:

"Art. 97.1.- Límite en la distribución de las utilidades.- Las utilidades distribuidas a las personas trabajadoras no podrán exceder de veinticuatro Salarios Básicos Unificados del trabajador en general. En caso de que el valor de estas supere el monto señalado, el excedente será entregado al régimen de prestaciones solidarias de la Seguridad Social. La autoridad administrativa de trabajo competente emitirá los acuerdos ministeriales necesarios para la debida aplicación de lo señalado en este artículo."

Artículo 31.- Sustitúyase el artículo 185, por lo siguiente: "Art. 185.- Bonificaciones por desahucio.- En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Igual bonificación se pagará en los casos en que la relación laboral termine por acuerdo entre las partes. El empleador, en el plazo de quince días posteriores al aviso del desahucio, procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones correspondientes y demás derechos que le correspondan a la persona trabajadora, de conformidad con la ley y sin perjuicio de las facultades de control del Ministerio rector del trabajo."

7. El 24 de diciembre del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00003218 emitida por parte del Servicio de Rentas Internas, el ente de control estableció las Normas para la elaboración y presentación del informe de cumplimiento tributario y sus anexos, entre los principales aspectos se establecen:

Artículo. 5.- La elaboración de los anexos del informe de cumplimiento tributario le corresponde al sujeto obligado a la contratación de auditoría externa.

NOTA 20 - REFORMAS TRIBUTARIAS Y LEGALES
(Continuación)

Artículo 9.- Plazo y lugar de presentación.- El informe de cumplimiento tributario, en conjunto con el informe de auditoría de estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre y el reporte de diferencias deberá ser presentado anualmente hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información.

Artículo 11.- Sanciones para el sujeto obligado.- La falta de presentación del informe de cumplimiento tributario y demás información será sancionada con la clausura de los establecimientos del contribuyente infractor, por un lapso mínimo de 7 días y no será levantada hasta que se cumpla con la obligación, sin perjuicio de la acción penal, de conformidad a lo señalado en la disposición general de la Ley para la reforma de las Finanzas Públicas. La presentación tardía o incompleta de esta información constituirá falta reglamentaria y será sancionada de conformidad con lo señalado en el Código Tributario.

NOTA 21 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS

El 07 de julio del 2014 se publica en el Registro Oficial Suplemento 283 la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, entre los aspectos que menciona tenemos:

A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el Art. 3 de esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte: las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, las bolsas y casas de valores, las administradoras de fondos y fideicomisos, las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves; las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias, las agencias de turismo y operadores turísticos, las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción; los casinos y las casas de juego, bingos, máquinas tragamonedas e hipódromos, los montes de piedad y las casas de empeño; los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas; los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios; y, los registradores de la propiedad y mercantiles.

El 18 de julio del 2014 mediante resolución SCV.DSC.14.009 se emitió las "Normas de prevención de lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y Otros delitos", publicada en el Registro Oficial Suplemento 292, establece y notifica:

NOTA 21 - LEGISLACIÓN SOCIETARIA - LAVADO DE ACTIVOS
(Continuación)

Para el sector que se dedique a las actividades de la construcción e intermediación e inversión inmobiliaria, los sujetos obligados deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes. Sin embargo, en lo que respecta a la información del cliente, para aquellas transacciones u operaciones individuales o múltiples que en un mes sean realizadas en beneficio de una misma persona, cuyos montos sean menores a los diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 10.000,00) o su equivalente en otras monedas, se requerirá información básica como número de identificación, nombres y apellidos completos, dirección y teléfono. En el mismo caso, y cuando el monto iguale o supere los diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 10.000,00) o su equivalente en otras monedas, se solicitará como mínimo la información establecida en la presente resolución, y/o dependiendo del tipo de cliente, se aplicarán procedimientos de debida diligencia.

El 27 de mayo del 2014 mediante resolución No. UAF-DG-SO-2014-001, se emitió el INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCIÓN DE LOS DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS (PERSONAS JURÍDICAS) A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF), el mismo que fue publicado en el Registro Oficial No. 283 de fecha 7 de julio de 2014, y que dispone los reportes que deben ser remitidos a la UAF, entre los cuales se establecen:

- a) Reporte de operaciones u transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, así como las operaciones o transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU).
- e) Reporte de operaciones y transacciones individuales y transacciones individuales propias nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas."

En el caso de los sujetos obligados que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio de 2015, es decir, hasta el 15 de julio del 2015, y a partir de ahí consecuentemente.

Prabyc Ingenieros Ltda.- Sucursal Ecuador, al 31 de diciembre del 2015, ha dado cumplimiento a dicha normativa, por medio de su oficial de cumplimiento calificado y ha presentado mensualmente toda la información relativa al cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos a la Unidad de Análisis Financiero.

NOTA 22 - PROYECCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS SIERRA ALTA Y PLAZA DEL BOSQUE

El objeto de los dos fideicomisos comprende la construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Quito.

El impacto de la recesión económica que ha sufrido el país durante el año en estudio, no permite establecer los resultados en los fideicomisos toda vez que se mantienen inmuebles por escriturar y vender, las cifras son las siguientes:

	<u>Fideicomiso Sierraalta</u>	<u>Fideicomiso Plaza del Bosque</u>
Presupuesto de Ventas	4.187.074	6.744.007
Ventas escrituradas	2.118.636	5.847.158
Ventas por escriturar	603.912	708.773
Ventas por realizar	1.464.526	188.075
Ingresos futuros por ventas	<u>2.068.438</u>	<u>896.849</u>

Debido a la coyuntura económica que vive el país el fideicomiso Sierra Alta, ha terminado su etapa constructiva, con lo cual se infiere el cierre de los costos de la construcción, presentado un inventario disponible para la venta de 9 unidades inmobiliarias, con un valor estimado para la venta, acorde con la situación coyuntural del país en \$1.464.526 a la cifra anterior debemos adicionar la suma de \$603.912 correspondiente a cuatro unidades que están en el proceso de escrituración hecho que se verá reflejado en el año 2016, acumulando un valor total de ventas por recibir de \$2.068.438, lo cual incide directamente en la recuperación de la inversión que Prabyc mantiene en este fideicomiso.

En el caso del Fideicomiso Plaza del Bosque Etapa I a diciembre 2015 se mantiene 6 inmuebles en proceso de escrituración que suman el valor de \$708.773 más 2 inmuebles por vender por el valor de USD \$ 188.075 para un total de ventas por reconocer de \$ 896.849 que también se reflejaran en el siguiente periodo económico .

Prabyc Ecuador conforme a las directrices que se compartan desde la casa Matriz en Colombia, durante el año 2016, analizará la conveniencia de la venta de todas o algunas de la unidades disponibles, o destinarlas como propiedades de inversión, generadora de flujos de importancia relativa durante el periodo a esperas de mejores de condiciones de mercado, que permitan tener precios más acordes con las condiciones y características de acabados, áreas, calidad y recepción de los inmuebles tal como ha sucedido con las 21 unidades vendidas a pesar de las condiciones económicas del país. Conforme a lo manifestado, el valor con el cual se pueda establecer el resultado final del fideicomiso sierra alta, es eventual.

La recesión económica que vive el país no permite establecer con certeza el tiempo en el cual se generen las ventas esperadas, sin embargo con las cifras presentadas queda claro que la recuperación de la inversión es cuestión de tiempo.

**NOTA 22 - PROYECCIÓN DE LOS FIDEICOMISOS SIERRA ALTA Y PLAZA DEL BOSQUE
(Continuación)**

El fideicomiso Plaza del Bosque, está conformado por tres etapas, consolidando un solo conjunto de 230 unidades inmobiliarias, por ende el fideicomiso es uno solo, aunque para todos los efectos constructivos y de venta se divide en las tres etapas, como estrategias de mercadeo y mercantilización, con lo cual se presentará un solo resultado en el consolidado una vez se lleve cabo la totalidad de la construcción y ventas de las unidades inmobiliarias.

En esta clase de proyectos, dada su magnitud, es normal que las primeras unidades acumulen un mayor valor del costo promedio de construcción ya que asumen costo de construcción que son requeridos para todas las unidades del fideicomiso, por ende, se presenta una compensación de las erogaciones directas como indirectas adicionado a un mayor valor de ventas en la medida que salimos a ventas con una nueva torre en cada etapa, e incluso con nuevos precios dentro de una misma torre, esto conforme a la mecánica natural del sector de la construcción.

En tal virtud debe considerar la recuperación del resultado estimado de la Etapa II del proyecto Plaza del Bosque que se programa para el siguiente ejercicio económico, a continuación un resumen del resultado proyectado de la primera y segunda etapa del Proyecto Plaza del Bosque:

	<u>Plaza del Bosque Etapa I</u>	<u>Plaza del Bosque Etapa II</u>	<u>Total Proyecto Plaza del Bosque</u>
Presupuesto Ventas	6.744.007	11.180.380	17.924.387
Terreno	575.000	646.388	1.221.388
Costo Directo	3.491.286	5.247.197	8.738.483
Costo Indirecto	1.546.168	2.790.958	4.337.126
Costo Financiero	179.987	361.856	541.843
Total Presupuesto Costos	5.792.441	9.016.399	14.838.840
Utilidad Estimada	951.566	2.133.981	3.085.548

Una vez que concluyan el objeto para el cual fueron constituidos los Fideicomisos y se hayan realizado las ventas que se encuentran pendientes incluyendo la Etapa III del Proyecto Plaza del Bosque de la cual aún no se ha programado su ejecución y ventas, se puede restituir a Prabyc Ingenieros Ltda. Sucursal Ecuador, el capital invertido más los rendimientos esperados.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la sucursal, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador en marzo 16 de 2016. En opinión de la Administración de Prabyc Ingenieros Ltda. - Sucursal Ecuador, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.