

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015, con el informe de los auditores independientes.

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cia. Ltda.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cia. Ltda. (Una Compañía Limitada constituida en el Ecuador), que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2015, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Énfasis en un Asunto

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a que la Compañía al 31 de diciembre del 2015 no presenta sus Estados de Resultados Integrales debido a que a la fecha se encuentra perfeccionando sus activos y pasivos por encontrarse su principal proyecto en una etapa preoperacional, una vez termina la obra se procederá con la liquidación de los costos del proyecto, así como a la formalización de la entrega de los terrenos a través de las escrituras de compra-venta respectivas para transferir el dominio de los mismos a favor de los compradores. Al 31 de diciembre del 2015 la Administración prevé realizar sus Activos y Pasivos en el transcurso del año 2016.

Junio 30, del 2016
Quito, Ecuador

SERVICES MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago Q., Socio
CPA - 17 - 1594

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos	Notas	2015	2014
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	8	295.580	204.334
Inversiones en proyectos inmobiliarios	9	5.686.570	5.013.666
Cuentas por cobrar partes relacionadas	11	165.082	-
Impuestos corrientes	13	59.974	37.361
Otras cuentas por cobrar		43.405	84.530
Total activo corriente		6.250.611	5.339.891
Activo no corriente:			
Otras inversiones	10	393.789	393.789
Total activo no corriente		393.789	393.789
Total Activo		6.644.400	5.733.680



Sr. Jorge Burneo
Gerente General



Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cia. Ltda.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivos y Patrimonio	Notas	2015	2014
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar comerciales	11	33.004	-
Cuentas por pagar relacionadas	12	528.528	1.086.528
Otras cuentas por pagar relacionadas	12	1.350.000	1.350.000
Impuestos corrientes	13	564	333
Beneficios a empleados		7.145	5.703
Anticipo de clientes	14	4.703.189	3.269.146
Total pasivo corriente		6.622.430	5.711.710
Total Pasivo		6.622.430	5.711.710
Patrimonio			
Capital	15	40.000	40.000
Resultados acumulados	15	(18.030)	(18.030)
Total Patrimonio		21.970	21.970
Total Pasivo y Patrimonio		6.644.400	5.733.680



Sr. Jorge Burneo
Gerente General



Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Concepto	Capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	40.000	(18.030)	21.970
Saldo al 31 de diciembre del 2015	40.000	(18.030)	21.970



Sr. Jorge Burneo
Gerente General



Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Metropolitana Inmómetro Cía. Ltda.

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de Flujos de Efectivo	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.475.168	660.952
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.361.310)	(504.299)
Impuesto a la renta pagado	(22.612)	(14.461)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	91.246	142.192
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Otras inversiones	-	(10.000)
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de inversión	-	(10.000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	91.246	132.192
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	204.334	72.142
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	295.580	204.334

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2015, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2014
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:	2015	2014
Utilidad neta	-	-
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Inversiones en proyectos inmobiliarios	(672.904)	(515.360)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(165.082)	-
Impuestos corrientes	(22.613)	(4.948)
Otras cuentas por cobrar	41.125	9.452
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar comerciales	33.004	-
Partes relacionadas	(558.000)	-
Impuestos corrientes	231	(921)
Beneficios a empleados	1.442	2.469
Anticipos de clientes	1.434.043	651.500
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	91.246	142.192


Sr. Jorge Burneo
Gerente General


Sra. Myriam Moreno Molina
Contadora General

Las notas en las páginas 6 a 35 son parte integral de los estados financieros

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda. (la Compañía), es una empresa ecuatoriana constituida en la ciudad de Quito el 2 de septiembre de 2002 según escritura de constitución e inscrita en el registro mercantil el 21 de marzo de 2003.

Su actividad es la adquisición de inmuebles, construidos o sobre los cuales se pueda construir edificaciones destinadas a vivienda, al comercio, la industria, a la recreación, al turismo receptivo, a hospedaje, a centros de investigación y desarrollo, y otros fines que su administración considere convenientes, y que se los enajene a favor de terceros interesados, ya sea en conjunto o por unidades, en sujeción a la declaratoria de propiedad horizontal que se hubiere obtenido.

La dirección registrada de la Compañía es en la provincia de Pichincha, ciudad de Quito, Calle Juan León Mera N25-16 y Colón, Condominio Colón Penthouse.

La Compañía con fecha 16 de diciembre de 2008 realizó un aumento de capital el mismo que fue inscrito en el registro mercantil con fecha 19 de mayo de 2009.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante "NIIF para las PYMES") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Junta de Socios el 21 de marzo de 2016.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico a partir de los registros de contabilidad de la Compañía.

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para Pymes requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Compañía ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía.

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (b)	-	Inventario
Nota 4 (c)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (d)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (e)	-	Provisiones y contingencias
Nota 4 (f)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo en caja y bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

- Cuentas por Cobrar

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como parte del resultado financiero. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Compañía a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Compañía haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Compañía haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la Sección 11 de la NIIF para las PYMES se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, crédito a mutuo y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los créditos a mutuo y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por cuentas y documentos por pagar, crédito a mutuo, anticipos de clientes y otros pasivos no corrientes.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Constituido por participaciones, las cuales son clasificadas como patrimonio.

b) Inventario

Los inventarios constituyen construcciones en curso los cuales se valorizan al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El inventario se valora realizando un prorrateo de los costos directos e indirectos incurridos en el transcurso de la construcción del proyecto de acuerdo a las alícuotas aprobadas en la declaratoria de propiedad horizontal o al fraccionamiento por metros cuadrados del terreno.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

c) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, excluyendo activos por impuesto diferido, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

d) Beneficios a los Empleados

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Desahucio

La obligación neta de la Compañía con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio de indemnización por desahucio, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el periodo actual y periodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente.

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Compañía, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorado que tiene relación con servicios, pasados realizados por empleados será reconocida en resultados. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos.

Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; cualesquiera ganancias y pérdidas y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

e) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

f) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y diferido. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Los impuestos diferidos activo y pasivo son reconocidos sobre las diferencias temporales entre el valor contable y las bases fiscales de activos y pasivos de los estados financieros.

El pasivo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias imponibles, excepto:

- Cuando el pasivo por impuestos diferido surge del reconocimiento inicial del fondo de comercio o de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y, en el momento de la transacción, no afecta al resultado contable ni al resultado tributario.
- Con respecto a las diferencias temporarias imponibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con intereses en negocios conjuntos, cuando pueda ser controlado el momento en que serán revertidas las diferencias temporarias y sea probable que las diferencias temporarias no sean revertidas en un futuro previsible.

El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido sobre todas las diferencias temporarias deducibles, los traspasos de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados, en la medida en que es probable que las diferencias temporarias deducibles, y el traspaso de los créditos y pérdidas fiscales no utilizados puedan revertirse y que las utilidades tributarias futuras permitan recuperar los activos por impuestos diferidos, excepto:

- Cuando el activo por impuestos diferido sobre la diferencia temporaria deducible surge del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no sea combinaciones de negocios y que en el momento de la transacción no afecte a la utilidad contable ni a la utilidad tributaria.
- Con respecto a las diferencias temporarias deducibles asociadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y con negocios conjuntos, los activos por impuestos diferidos son reconocidos únicamente en la medida en que sea probable que dichas diferencias temporarias sean

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

revertidas en un futuro previsible y que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de los activos por impuestos diferidos.

El activo por impuestos diferido no reconocidos es re evaluado en cada fecha de balance y son reconocidos en la medida en que sea probable que las utilidades tributarias futuras permitan la recuperación de dichos activos por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se valoran con las tasas impositivas vigentes para cuando el activo se realice o el pasivo se liquide, basándose en los tipos que han sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance.

El impuesto a la renta diferido sobre partidas reconocidas directamente en patrimonio se reconoce también en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los criterios específicos de reconocimiento de los distintos tipos de ingresos son mencionados a continuación:

Venta de Bienes

Los ingresos por venta de las unidades inmobiliarias del proyecto se registran en resultados una vez que la escritura de compra venta del inmueble se encuentra legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas, derechos y beneficios inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

h) Reconocimiento de Costos y Gastos

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Inmobiliaria Metropolitana Inmometro Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

5. Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)

A continuación se detallan los principales cambios a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las pymes publicadas en mayo de 2015:

Sección	Descripción de la modificación
Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades	1 Aclaración de que los tipos de entidades enumeradas en el párrafo 1.3(b) no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas [véase el párrafo 1.3(b)]. 2 Incorporación de guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora —sobre la base de las PyR 2011/01 Uso de la NIIF para PYMES en los estados financieros separados de una controladora (véase el párrafo 1.7). Las PyR (Preguntas y Respuestas) son guías no obligatorias emitidas por el Grupo de Implementación de las PYMES.
Sección 2 Conceptos y Principios Fundamentales	3 Incorporación de guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado que se usa en varias secciones de la NIIF para las PYMES—basada en el documento P&R 2012/01 Aplicación del “esfuerzo o costo desproporcionado”—así como un requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención (véanse los párrafos 2.14A a 2.14D). [Existen también cambios consiguientes en el párrafo 2.22 relativos a cambios en la Sección 5 (véase la modificación 7), párrafo 2.47 relativo a cambios en la Sección 11 (véase la modificación 14) y los párrafos 2.49(a) y 2.50(d) relativos a cambios en la Sección 17 (véase la modificación 23).]
Sección 4 Estado de Situación Financiera	4 Incorporación de un requerimiento de presentar las propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados de forma separada en el cuerpo del estado de situación financiera [véase el párrafo 4.2 (ea)]. 5 Eliminación del requerimiento de revelar información comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación [véase el párrafo 4.12(a)(iv)].
Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	6 Aclaración de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de las operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 [véase el párrafo 5.5(e)(ii)]. 7 Incorporación de un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del período—sobre la base de Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral (Modificaciones a la NIC 1) emitida en junio de 2011 [véase el párrafo 5.5(g)]. [Existen también cambios consiguientes en el párrafo 5.4(b) relativos a cambios en la Sección 17 (véase la modificación 23) y el párrafo 5.5(d) relativo a cambios en la Sección 29 (véase la modificación 44).]

Descripción de la modificación	
Sección 8 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas	8 Aclaración de la información a presentar en el estado de cambios en el patrimonio—basada en Mejoras a las NIIF emitida en mayo de 2010 (véanse los párrafos 6.2 y 6.3).
Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados	9 Aclaración de que todas las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año se excluirán de la consolidación e incorporación de guías que aclaran la forma de contabilizar y disponer de estas subsidiarias (véanse los párrafos 9.3 a 9.3C y 9.23A). 10 Incorporación de guías que aclaran la preparación de los estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación (véase el párrafo 9.16). 11 Aclaración de que las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero no se reconocen en el resultado del período en el momento de la disposición de la subsidiaria—sobre la base de las PyR 2012/04 Reclasificación de las diferencias de cambio acumuladas en el momento de la disposición de una subsidiaria (véase el párrafo 9.18). 12 Incorporación de una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados utilizando el método de la participación y aclaración de la definición de “estados financieros separados”—basada en el Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27) emitida en agosto de 2014 (véanse los párrafos 9.24 a 9.26 y la definición en el glosario). 13 Modificación de la definición de “estados financieros” combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor (véase el párrafo 9.28 y la eliminación de la definición en el glosario). [Existen también cambios consiguientes a los párrafos 9.1 y 9.2 relativos a los cambios en la Sección 1 (véase la modificación 2).]
Sección 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores	[Existen cambios consiguientes que han dado lugar a un párrafo nuevo 10.10A relativos a cambios en la Sección 17 (véase la modificación 23).]
Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos	14 Se añade una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” a la medición de inversiones en Instrumentos de patrimonio a valor razonable (véanse los párrafos 11.4, 11.14(c), 11.32 y 11.44). 15 Aclaración de la Interacción del alcance de la Sección 11 con otras secciones de la NIIF para las PYMES (véase el párrafo 11.7(b), (c) y (e) a (f)).

Sección	Descripción de la modificación
Sección 12 Otros Temas relacionados con Instrumentos Financieros	16 Aclaración de la aplicación de los criterios para los instrumentos financieros básicos en acuerdos de préstamo simples [véanse los párrafos 11.9 a 11.9B y 11.11(e)].
	17 Aclaración de cuándo un acuerdo constituiría una transacción financiera [véanse los párrafos 11.13, 11.14(a) y 11.15].
	18 Aclaración en la guía sobre medición del valor razonable de la Sección 11 de cuándo la mejor evidencia del valor razonable puede ser un precio en un acuerdo de venta vinculante (véase el párrafo 11.27).
	19 Aclaración de la interacción del alcance de la Sección 12 con otras secciones de la NIIF para las PYMES (véase el párrafo 12.3(b), (c) y (h) e (i)).
	20 Aclaración de los requerimientos para la contabilidad de coberturas, incluyendo la incorporación de una frase que aclara el tratamiento de las diferencias de cambio relacionadas con una inversión neta en un negocio en el extranjero para ser congruente con los párrafos 9.18 y 30.13 [véanse los párrafos 12.8(a), 12.23, 12.25 y 12.29(d) y (e)]. [Existen también cambios consiguientes en el párrafo 12.3(f) relativos a cambios en la Sección 20 (véase la modificación 28) y los párrafos 12.8(b) y 12.9 relativos a cambios en la Sección 11 (véase la modificación 14).]
Sección 14 Inversiones en Asociadas	[Existen también cambios consiguientes al párrafo 14.15 relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]
Sección 15 Inversiones en Negocios Conjuntos	[Existen también cambios consiguientes al párrafo 15.21 relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]
Sección 16 Propiedades de Inversión	[Existen también cambios consiguientes al párrafo 16.10(e)(iii) relativos a los cambios en la Sección 4 (véase la modificación 4).]
Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo	21 Alineación de la redacción con las modificaciones de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011, emitida en mayo de 2012, con respecto a la clasificación de las piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como propiedades, planta y equipo o inventario (véase el párrafo 17.5).

Sección

Descripción de la modificación

22 Incorporación de la exención en el párrafo 70 de la NIC 16 permitiendo que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera practicable determinar el importe en libros de la parte del elemento de propiedades, planta y equipo que ha sido sustituido (véase el párrafo 17.6).

23 Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación (véanse los párrafos 17.15 a 17.15D, 17.31(e)(iv) y 17.33).

[Existen también cambios consiguientes en el párrafo 17.31 relativos a cambios en la Sección 4 (véase la modificación 4) y el párrafo 17.32(c) relativo a cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]

Sección 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía

24 Modificación para requerir que si la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible no puede establecerse con fiabilidad, la vida útil se determinará sobre la base de la mejor estimación de la gerencia, pero no superará los diez años (véase el párrafo 18.20).

[Existen también cambios consiguientes al párrafo 18.8 relativos a los cambios en la Sección 19 (véase la modificación 27).]

Sección 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía

25 Sustitución del término no definido “fecha de intercambio” por el término definido “fecha de adquisición” (véase el párrafo 19.11(a)).

26 Incorporación de guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios (véase el párrafo 19.14).

27 Incorporación de la exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocios y la inclusión de un requerimiento de información a revelar para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que forman parte de cualquier plusvalía reconocida (véanse los párrafos 19.15(c) y (d) y 19.25(g)).

[Existen también cambios consiguientes en el párrafo 19.2(a) relativos a cambios en la Sección 9 (véase la modificación 13) y los párrafos 19.23(a) y 19.26 relativos a cambios en la Sección 18 (véase la modificación 24).]

Sección 20 Arrendamientos

28 Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasas de interés de mercado dentro del alcance de la Sección 20 en lugar de la Sección 17 (véase el párrafo 20.1(e)).

Sección

Descripción de la modificación

29 Aclaración de que solo algunos acuerdos de subcontratación, contratos de telecomunicaciones que proporcionan derechos de capacidad y contratos de compra obligatoria son, en esencia, arrendamientos (véase el párrafo 20.3).

[Existen también cambios consiguientes al párrafo 21.16 relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]

30 Incorporación de guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros como patrimonio o pasivo (véase el párrafo 22.3A).

31 Exención de los requerimientos de medición inicial del párrafo 22.8 para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios, incluyendo combinaciones de negocios de entidades o negocios bajo control común (véase el párrafo 22.8).

32 Incorporación de las conclusiones de la CINIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio para proporcionar una guía sobre permutas de deuda por patrimonio cuando el pasivo financiero se renegocia y el deudor cancela el pasivo emitiendo instrumentos de patrimonio (véase los párrafos 22.8 y 22.15A a 22.15C).

33 Aclaración de que el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio debe contabilizarse de acuerdo con la Sección 29—sobre la base de las modificaciones a la NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación de Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011 (véanse los párrafos 22.9 y 22.17).

34 Modificación para requerir que el componente de pasivo de un instrumento financiero compuesto se contabilice de la misma forma que un pasivo financiero independiente similar (véase el párrafo 22.15).

35 Incorporación de una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y de guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar (véanse los párrafos 22.18, 22.18A y 22.20).

36 Exención de los requerimientos del párrafo 22.18 para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados al nivel más alto por las mismas partes antes y después de la distribución (véase el párrafo 22.18B).

Sección

Descripción de la modificación

Sección 26 Pagos basados en Acciones

37 Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF2 Pagos basados en Acciones para clarificar que las transacciones con pagos basados en acciones que involucran instrumentos de patrimonio distintos de los de las entidades del grupo están dentro del alcance de la Sección 26 (véanse los párrafos 26.1 y 26.1A y las definiciones relacionadas del glosario).

38 Aclaración de que la Sección 26 se aplica a todas las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido y no sólo a transacciones con pagos basados en acciones que se proporcionan de acuerdo con programas establecidos por ley (véanse los párrafos 26.18 y 26.17).

39 Aclaración del tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio (véase el párrafo 26.9, 26.12 y tres definiciones nuevas en el glosario).

40 Aclaración de que la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la modificación del gasto por pagos basados en acciones y no proporciona exención de su reconocimiento (véanse los párrafos 26.16 y 26.22).

Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos

41 Aclaración de que la Sección 27 no se aplica a activos que surgen de contratos de construcción (véase el párrafo 27.1(f)).

[Existen también cambios consiguientes en los párrafos 27.6, 27.30(b) y 27.31(b) relativos a cambios en la Sección 17 (véase la modificación 23) y el párrafo 27.14 relativo a cambios en la Sección 11 (véase la modificación 18)].

Sección 28 Beneficios a los Empleados

42 Aclaración de la aplicación de los requerimientos contables del párrafo 28.23 a otros beneficios a los empleados a largo plazo (véase el párrafo 28.30).

43 Eliminación del requerimiento de revelar la política contable de los beneficios por terminación (véase el párrafo 28.43).

[Existen también cambios consiguientes al párrafo 28.41(c) relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3)].

Sección 29 Impuesto a las Ganancias

44 Alineación de los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES (cubre todas las modificaciones a la Sección 29, excepto las procedentes de la modificación 45 y las definiciones relacionadas en el glosario).

Sección	Descripción de la modificación
Sección 30 Conversión de moneda extranjera	45 Incorporación de una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias (véase el párrafo 29.37 y 29.41). 46 Aclaración de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de la Sección 30, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera (véase el párrafo 30.1). [Existen también cambios consiguientes al párrafo 30.18(c) relativos a los cambios en la Sección 9 (véase la modificación 11).]
Sección 31 Hiperinflación	[Existen también cambios consiguientes al párrafo 31.8 y(31.9) relativos a los cambios en la Sección 17 (véase la modificación 23).]
Sección 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	47 Alineación de la definición de “parte relacionada” con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas, incluyendo la incorporación de la modificación a la definición de la NIC 24 procedente de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2010-2012, emitida en diciembre de 2013, que incluye una entidad de gestión que proporciona servicios de personal clave de la gerencia en la definición de una parte relacionada (véase el párrafo 33.2 y la definición en el glosario).
Sección 34 Actividades Especializadas	48 Eliminación del requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos (véase el párrafo 34.7(c)). 49 Alineación de los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales (véanse los párrafos 34.11 a 34.11F). [Existen también cambios consiguientes al párrafo 34.10(b) relativos a los cambios en la Sección 2 (véase la modificación 3).]
Sección 35 Transición a la NIIF para las PYMES	50 La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez—sobre la base de las modificaciones de la NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera de las Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011 (véanse los párrafos 35.2 y 35.12A). 51 La incorporación de una excepción a la aplicación retroactiva de la NIIF para las PYMES para préstamos del gobierno que existen en la fecha de transición a la NIIF para las PYMES—sobre la base de Préstamos del Gobierno (Modificaciones a la NIIF 1) emitida en marzo de 2012 (véase el párrafo 35.9(f)).

- 52 La incorporación de una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como “costo atribuido”—sobre la base de las modificaciones a la NIIF 1 de Mejoras a las NIIF [véase el párrafo 35.10(da)].
- 53 La incorporación de una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas—sobre la base de las modificaciones a la NIIF 1 de Mejoras a las NIIF [véase el párrafo 35.10(m)].
- 54 Incorporación de guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la NIIF para las PYMES por primera vez—sobre la base de Hiperinflación Grave y Eliminación de las Fechas Fijadas para Entidades que Adoptan por Primera vez las NIIF (Modificaciones a la NIIF 1) emitida en diciembre de 2010 [véase el párrafo 35.10(n) y las dos definiciones nuevas en el glosario].
- 55 Simplificación de la redacción utilizada en la exención de la re-expresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF (véase el párrafo 35.11).
- [Existen también cambios consiguientes en el párrafo 35.10(f) relativos a cambios en la Sección 9 [véase la modificación 12] y el párrafo 35.10(h) relativo a cambios en la Sección 29.]

6. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

7. Administración del Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Compañía constituyen los anticipos de clientes. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Compañía.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b) Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2015	2014
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	295,580	204,334
Otras cuentas por cobrar	175,483	84,530
Total	471,063	288,864

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2015, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos son mantenidos substancialmente en:

- Banco de la Producción S. A. Produbanco, el mismo que mantiene una calificación de AAA- de las calificadoras BankWatch Ratings S. A. y PCR Pacific Credit Rating.
- Banco Pichincha C. A., el mismo que mantiene una calificación de AAA- de las calificadoras BankWatch Ratings S. A. y PCR Pacific Credit Rating.

c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

d) Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Compañía como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

e) Administración de Capital

El objetivo de la Compañía respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El capital monitoreado en base al ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, es como sigue:

Cuentas	2015	2014
Total patrimonio	21.970	21.970
Total activo	6.611.395	5.733.680
Índice - ratio de patrimonio sobre activos	0,003	0,004

8. Efectivo en caja y bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de la siguiente manera:

Cuentas	2015	2014
Efectivo en caja chica	200	200
Efectivo en bancos	295.380	204.134
Total	295.580	204.334

9. Inversiones en Proyecto Inmobiliario

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 como inversiones en proyecto inmobiliario, es como sigue:

Cuentas	2015	2014
Construcciones en curso	5.686.570	5.013.666
Total	5.686.570	5.013.666

10. Otras Inversiones

El rubro de otras inversiones al 31 de diciembre del 2015 y 2014 por US\$393.789 comprende los desembolsos realizados por la Compañía destinados para el desarrollo de la segunda etapa del proyecto urbanístico "Casa de Campo" por concepto de anticipo en la adquisición de un lote de terreno en el cual se desarrollará la segunda etapa del proyecto.

11. Cuentas por Pagar Comerciales

La composición del saldo que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 como cuentas por pagar comerciales, es como sigue:

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas	2015	2014
Proveedores	33.004	-
Total	33.004	-

12. Partes Relacionadas

Transacciones con Partes Relacionadas:

El siguiente es un resumen de las transacciones que la Compañía mantiene por cobrar a sus partes relacionadas:

Cuentas	2015	2014
AB & Asociados S. C. C.	165.082	-
Total	165.082	-

El siguiente es un resumen de las transacciones que la Compañía mantiene por pagar a sus partes relacionadas:

Cuentas	2015	2014
<i>Cuentas por pagar:</i>		
AB & Asociados S.C.C. (2)	326,528	326,528
Gustavo Antonio Alvarez Díez (1)	26,555	132,772
Fernando Javier Alvarez Díez (1)	12,920	64,600
Gonzalo José Alvarez Díez (1)	12,920	64,600
Santiago Francisco Alvarez Díez (1)	12,935	64,676
Gabriel Eduardo Alvarez Díez (1)	12,935	64,676
Carmen Dolores Alvarez Díez (1)	12,935	64,676
Gladys Olivia Suárez Burneo (1)	30,400	76,000
Ana Rocío Burneo Suárez (1)	-	76,000
José Alejandro De La Paz Castillo (1)	-	76,000
Jorge Alfredo Burneo Suárez (1)	80,400	76,000
Total	528,528	1,086,528

(1) Estos montos corresponden a créditos otorgados por los socios de la Compañía con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez producto del desarrollo del proyecto inmobiliario. Estos préstamos fueron aprobados mediante Acta de Junta General de Socios de fecha 4 de diciembre de 2003, montos que no devengan intereses.

(2) Comprende montos entregados por AB & Asociados S. C. C. para el desarrollo de la segunda etapa del Proyecto Urbanístico "Casa de Campo" véase nota 10.

Transacciones en la adquisición del terreno:

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014 la Compañía refleja la totalidad del costo del terreno, dicha afectación se detalla a continuación:

Cuentas	2015	2014
Álvarez Díez Carmen Dolores	114.885	114.885
Álvarez Díez Fernando Xavier	114.750	114.750
Álvarez Díez Gabriel Eduardo	114.885	114.885
Álvarez Díez Gonzalo José	114.750	114.750
Álvarez Díez Gustavo Antonio Francisco	235.845	235.845
Álvarez Díez Fernando Santiago Francisco	114.885	114.885
Burneo Suarez Ana Rocío	135.000	135.000
Burneo Suarez Jorge Alfredo	270.000	270.000
Suarez Bermeo Gladys Olivia María	135.000	135.000
Total	1.350.000	1.350.000

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Compañía:

Cuenta	2015	2014
Remuneraciones y bonificaciones	49.467	49.678
Beneficios sociales	12.192	20.339
Total	61.659	70.017

13. Impuesto Corrientes

Regimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, con vigencia para el ejercicio fiscal 2008, las mencionadas normas son ratificadas y ampliadas. En complemento con las disposiciones vigentes el Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril de 2008 y reformada por las resoluciones NAC-DGER2008-1301 publicada en el Registro Oficial 452 del 23 de octubre de 2008 y NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial 585 de 7 de mayo de 2009, ha dispuesto que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (US\$5.000.000) deberán presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Complementariamente la mencionada Resolución No. NAC-DGER2008-0464 establece que la Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley.

Según Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013 se aprobaron las reformas a la Resolución No. NAC-DGER2008-0464 a través de las cuales se dispone la presentación del Anexo de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000), así como también se dispone la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia a los contribuyentes que efectúen transacciones con partes relacionadas locales y del exterior por un monto superior a seis millones de dólares (US\$6.000.000).

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se derogan las resoluciones No. NAC-DGER2008-0464, Publicada en el Registro Oficial 324, del 25 de abril de 2008, No. NAC-DGER2008-1301, publicada en el Registro Oficial 452, del 23 de octubre del 2008, No. NAC-DGER2009-0286, publicada en el Registro Oficial 585, del 7 mayo de 2009, No. NAC-DGER13-0011, publicada en el Suplemento del Registro Oficial 878, del 24 de mayo del 2013 y NAC-DGERCGC13-00859 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 146, del 18 de diciembre de 2013, en la cual establece que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

Determinación del Anticipo Impuesto a la Renta

A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Registro Oficial Suplemento 209 de fecha 8 de junio de 2010, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

Si el anticipo de impuesto a la renta calculado es mayor a las retenciones en la fuente del año corriente, la diferencia se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año.

En caso de que el anticipo de impuesto a la renta calculado sea menor a las retenciones en la fuente del año corriente, el anticipo deberá ser liquidado junto con el impuesto causado del siguiente año, sin efectuar pago alguno en los meses siguientes de julio y septiembre.

El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto mínimo definitivo.

Dividendos en efectivo

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- Todo pago efectuado desde el exterior, incluso aquellos realizados con recursos financieros del exterior de personas naturales, sociedades o terceros.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en Ecuador efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondientes no ingresen al Ecuador.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

Otros beneficios del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia del Código de la Producción así como también las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, con el objeto de realizar inversiones nuevas y productivas, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión. Para efectos de la aplicación de lo dispuesto en este artículo, las inversiones nuevas y productivas deberán realizarse fuera de las jurisdicciones urbanas del Cantón Quito o del Cantón Guayaquil, y dentro de los sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

Las sociedades cuyo capital accionario, en un monto no menor al 5%, se transfiera a título oneroso a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrán diferir el pago del impuesto a la renta y su anticipo, hasta por cinco ejercicios fiscales, con el correspondiente pago de intereses, calculados sobre la base de la tasa activa corporativa, en los términos que se establecen en el Reglamento de Aplicación para la Ley de Régimen Tributario Interno. Este beneficio será aplicable siempre que tales acciones se mantengan en propiedad de los trabajadores.

Los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta US\$1.000 que no constituyan pagos por tarjetas de crédito.
- Pagos de amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen interés a las tasas referenciales.
- Pagos efectuados por administradores u operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos por concepto de dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, a favor de sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en Ecuador, siempre que no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición tributaria.

A partir del año 2013, la tasa de impuesto a la renta corporativa ecuatoriana será del 22%.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

Mediante Ley sin número publicada en el Suplemento del Registro Oficial 405 de fecha 29 de diciembre de 2014 se emite la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal la misma que incluye reformas como:

- Reformas al Código Tributario
- Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Reformas a la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas
- Reformas a la Ley de Minería
- Reformas a la Ley del Anciano
- Reformas a la Ley Orgánica de Discapacidades
- Reformas a la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre
- Reformas a la Ley de Turismo

Estas reformas incluyen cambios principales como:

- Residencia fiscal de personas naturales y de sociedades
- Enajenación de Acciones, Participaciones y Otros Derechos, se crea la figura de "sustitutos de contribuyente"
- Beneficios Efectivo en Pago de Dividendos
- Incremento Patrimonial no Justificado, los mimos que podrán justificarse en procesos administrativos.
- Deducibilidad de Gastos:
 - Gastos de publicidad hasta un máximo del 4% del total de ingresos gravados; Publicidad de productos hiperprocesados;
 - Regalías y Servicios – Partes relacionadas no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del Impuesto a la Renta más el valor de dichos gastos entre otros;
 - Enajenación de Activos, no son deducibles las pérdidas por enajenación directa o indirecta de activos fijos o corrientes, acciones, participaciones, otros derechos representaciones de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación concesiones o similares
 - Depreciación del Revalúo de Activos Fijos, es no deducible.
 - Amortización de Activos, la amortización de activos se realizará en un plazo no menor de 5 años.
 - Límite de Remuneraciones, serán deducibles siempre que sean aportadas a la Seguridad Social, y cumplan con los límites establecidos por el ente de control.
 - Cuentas incobrables, la eliminación definitiva de los cuentas incobrables, deberá realizarse con cargo al valor de deterioro acumulado y, la parte no cubierta, con cargo a los resultados del ejercicio, siempre que se hayan cumplido una de las siguientes condiciones:
 - Haber constado como tales, durante dos años o más en la contabilidad;
 - Haber transcurrido más de tres años desde la fecha de vencimiento original;
 - Haber prescrito la acción para el cobro del crédito;
 - Haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y,
 - Si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada. Esta disposición aplicará cuando los créditos se hayan otorgado a partir de la promulgación del presente reglamento.
- Impuesto Diferido, para efecto tributario y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos y condiciones:

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Pérdidas por deterioro del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario; la deducibilidad será cuando se produzca la venta del inventario.
 - Pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo. La deducibilidad será cuando finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.
 - Depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento. La deducibilidad será cuando efectivamente se produzca el desmantelamiento.
 - Deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente. La deducibilidad será cuando se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.
 - Provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, la deducibilidad será cuando efectivamente se desprenda de recursos para cancelar la obligación.
 - Gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta. La deducibilidad será al momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado.
 - Ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, la deducibilidad será cuando se produzca la venta.
 - Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, generado en períodos anteriores, la deducibilidad será cuando se utilicen.
 - Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de Impuesto a la renta aplicable:
- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
 - Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales, exceda el 50%.
 - Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible
- Para el cálculo del Anticipo por Impuesto a la Renta se deberá excluir el valor del revalúo de activos fijos del activo y del patrimonio, y se deberá excluir otras afectaciones por aplicaciones NIIFs.

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015. A continuación un resumen de las principales reformas:

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Sustituye la palabra “distribuidos” por la palabra “repartidos” en las normas que se refieren a dividendos.
- Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiera a un límite de gastos, estos incluyan indistintamente costos y gastos.
- Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales.
- Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el periodo que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo.
- Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el periodo de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta.
- Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:
 - a. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados.
 - b. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas.
- Establece que en el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al

31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

accionista; quienes podrán repetir o cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad.

- Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.
- Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

14. Anticipo de Clientes

Un detalle de los anticipos de clientes por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 y 2014 es como sigue:

Clientes	2015	2014
Edwin Marchan	355,750	355,750
Diego Jijón	193,000	193,000
Santos Soledad	245,000	245,000
Eliahu Grün Dukes	237,633	229,908
Genaro Luna	110,197	110,197
Alejandro Pazmiño	117,163	117,163
Andres Charpantier	190,000	190,000
Diego Camacho	222,928	215,800
María Luisa Barahona	183,737	140,000
Kerke Brian	90,000	90,000
Juan Carlos Dousdebec	220,000	220,000
Gabriel Alvarez Diez	16,000	16,000
Gládis Suarez	12,328	12,328
Fractales Cía. Ltda.	155,000	155,000
Cristobal Vela y Sra.	185,000	185,000
Márcelo López	349,454	124,000
Cristian Vaca / Lourdes Endara	435,000	435,000
Florencia Mena	235,000	235,000
Pontivy	1,150,000	-
Total anticipo de clientes	4,703,190	3,269,146

Los anticipos de clientes al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende los desembolsos realizados por los clientes por la compra de los terrenos, sobre los cuales la Compañía ha suscrito promesas de compra venta con cada uno de ellos, valores que serán reconocidos a los ingresos una vez perfeccionadas las escrituras de compra-venta con el correspondiente registro de la propiedad.

15. Patrimonio

Capital Social

El capital social de la Compañía consiste de 40.000 participaciones con valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido con los resultados acumulados y con las utilidades del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta corresponde a pérdidas presentadas en años anteriores.

16. Compromisos

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 mantiene una póliza de seguro por US\$104.961 a favor del Municipio del Distrito metropolitano de Quito, por garantía de obra en el desarrollo del proyecto en marcha Casa de Campo.

17. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Reporta

Desde el 31 de diciembre del 2015 hasta el 21 de marzo del 2016, fecha de emisión de los estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.