

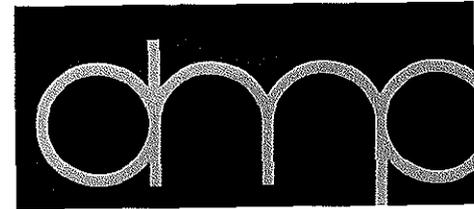
AUDITORÍAS & AVALÚO

**CORPORACION SAMBORONDON CÍA. LTDA.
CORSAM**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2015**

**CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



AUDITORÍAS & AVALÚO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM **Dictamen sobre los estados financieros**

Guayaquil, Marzo 1 del 2016

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de políticas contables significativas.

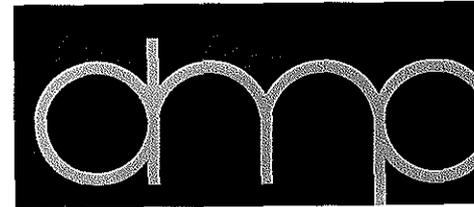
Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría, que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que la auditoría sea planificada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.



AUDITORÍAS & AVALÚO

A los Socios de:

CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM
Dictamen sobre los estados financieros

Guayaquil, Marzo 1 del 2016

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestras opiniones adicionales, establecidas en la Resolución No.CNV-008-2006 de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes, Consejo Nacional de Valores), publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, y de cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM**, por el por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, se emiten por separado.

7

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

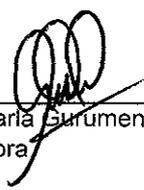
CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	1.022.785	5.755.330
Activos financieros	7	9.889.294	9.985.584
Inventarios	8	11.205.115	8.363.574
Activo por impuesto corriente	15	233	-
Pagos anticipados	9	2.363.027	2.444.719
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>24.480.454</u>	<u>26.549.207</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	10	678.807	843.289
Activo financiero no corriente	11	3.365.741	3.115.741
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>4.044.548</u>	<u>3.959.029</u>
TOTAL ACTIVO		<u>28.525.001</u>	<u>30.508.236</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	12	8.027.993	6.223.137
Obligaciones con instituciones financieras	13	1.941.222	4.194.860
Valores emitidos	14	1.028.333	1.294.000
Otras obligaciones corrientes	15	2.077.837	2.484.169
Cuentas por pagar diversas	16	489.589	612.351
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>13.564.973</u>	<u>14.808.518</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	13	-	3.208.422
Valores emitidos	14	750.000	1.750.000
Beneficios a empleados	17	1.007.647	971.189
Anticipos de clientes	18	3.745.496	5.346.665
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>5.503.143</u>	<u>11.276.276</u>
TOTAL PASIVO		<u>19.068.116</u>	<u>26.084.794</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	800	800
Aportes para futura capitalización	20	1.700.000	54.408
Reserva legal	21	400	400
Resultados acumulados	22	7.863.945	4.503.034
Otros resultados integrales	17	(108.260)	(135.200)
TOTAL PATRIMONIO		<u>9.456.885</u>	<u>4.423.442</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>28.525.001</u>	<u>30.508.236</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General
CPA. Karla Surumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

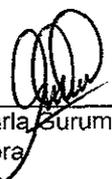
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Venta de bienes	23	31.649.984	45.079.408
Intereses ganados		490.162	826.135
Otros		492.444	209.251
		<u>32.632.590</u>	<u>46.114.795</u>
COSTOS Y GASTOS			
Costo de ventas	24	20.242.819	31.737.368
Gastos de ventas y administrativos	24	6.110.628	5.898.366
Gastos financieros	24	702.820	1.386.168
		<u>27.056.267</u>	<u>39.021.901</u>
GANANCIA ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		5.576.323	7.092.894
Participación trabajadores	15	836.448	1.063.934
Impuesto a la renta	15	1.177.713	1.336.724
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.562.161	4.692.236
OTRO RESULTADO INTEGRAL			
Pérdida actuarial por planes de beneficios definidos	17	<u>(26.940)</u>	<u>10.309</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>3.589.101</u>	<u>4.681.927</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Surumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

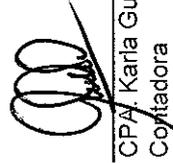
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados acumulados	ORI (pérdida) actuarial	Total
Saldos al 1 de enero de 2014		800	54.408	400	5.155.453	(124.891)	5.086.169
Pago de dividendos	22	-	-	-	(5.232.329)	-	(5.232.329)
Resultado integral total		-	-	-	4.692.236	(10.309)	4.681.927
Anticipo de dividendos	22	-	-	-	(112.324)	-	(112.324)
Saldos al 31 de diciembre de 2014		800	54.408	400	4.503.034	(135.200)	4.423.442
Aportes de socios	20	-	1.645.592	-	-	-	1.645.592
Resultado integral total		-	-	-	3.562.161	26.940	3.589.101
Reliquidación de impuesto a la renta	15	-	-	-	(201.250)	-	(201.250)
Saldos al 31 de diciembre de 2015		800	1.700.000	400	7.863.945	(108.260)	9.456.885

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA Karla Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		30.687.651	45.255.891
Otros cobros por actividades de operación		982.606	1.035.387
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(23.651.106)	(25.565.025)
Pagos a y por cuenta de empleados		(3.845.629)	(3.164.564)
Intereses pagados		(668.557)	(1.250.651)
Impuesto a la renta		(1.289.015)	(387.248)
Otros pagos por actividades de operación		(2.553.223)	(2.387.936)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(337.273)</u>	<u>13.535.853</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(188.542)	(144.418)
Préstamos a compañías relacionadas		(122.501)	2.073.333
Aporte para futura capitalización		-	(3.115.698)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		<u>(311.043)</u>	<u>(1.186.783)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:			
Obligaciones con instituciones financieras		-	5.919.000
Pagos de obligaciones emitidas		(1.295.250)	(1.311.194)
Pagos de obligaciones con instituciones financieras		(5.466.741)	(8.761.916)
Aportes para futura capitalización		1.645.592	-
Pagos de dividendos		-	(5.344.654)
Otros pasivos financieros		1.032.169	(682.459)
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION		<u>(4.084.230)</u>	<u>(10.181.224)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		<u>(4.732.546)</u>	<u>2.167.846</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO		<u>5.755.330</u>	<u>3.587.485</u>
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO		<u>1.022.784</u>	<u>5.755.330</u>

Ver notas a los estados financieros

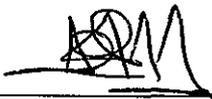

Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General
CPA. Karla Garumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado integral total		3.589.101	4.681.927
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Participación a trabajadores	15	836.448	1.063.934
Impuesto a la renta	15	1.177.713	1.336.724
Depreciación	10	353.024	371.502
Provisión jubilación patronal y desahucio	17	48.844	98.629
Provisión de intereses		34.263	64.804
		<u>6.039.393</u>	<u>7.617.520</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(31.209)	2.196.292
(Aumento) disminución en inventarios		(2.841.541)	7.079.246
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(233)	-
Disminución en otros activos corrientes		81.692	278.543
(Aumento (Disminución) en proveedores y otras cuentas por pagar		653.371	(1.121.443)
(Disminución) en beneficios a los empleados		(1.106.507)	(314.250)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(1.527.622)	(387.248)
(Disminución) en ingresos diferidos		(1.604.617)	(1.812.807)
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(337.273)</u>	<u>13.535.853</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Garumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Cantón Samborondon. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Samborondon Cia.Ltda. Corsam. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa Club" ubicado en el km. 12,5 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 180 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas y un área comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 18 de febrero de 2016.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre de 2015. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta en el Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los saldos en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.
- c. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los préstamos y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.

- b. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- c. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la Compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- d. Cuentas por pagar a partes relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

2.5 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.6 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir

razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual en caso que se defina y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se registra al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.8.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.8.2. impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, 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 servicios prestados a la misma compañía.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,31% (2014: 6,54%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de otro resultado integral (ORI).

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.10 Anticipos de clientes.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.11 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.12 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos y se registran en el período más cercano en que se conocen.

2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 38, Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41, Agricultura: Plantas productoras

Enmienda a las NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28 – Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.

Enmienda a la NIC 27, Método de la participación en los estados financieros separados.

Enmienda a la NIIF 11, Acuerdos Conjuntos: contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.

NIIF 14, Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 3, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Mobiliario y equipo

La determinación de las vidas útiles y valores residuales se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

Provisión por beneficios a los empleados:

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y desahucio; tendrá impacto en el valor en libros de las obligaciones.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

a. Riesgo de mercado

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

4.2. Gestión de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones

financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Total deuda con terceros	12.237.137	17.282.770
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-1.022.785</u>	<u>-5.755.330</u>
Deuda neta	11.214.351	11.527.440
Total patrimonio neto	<u>9.456.885</u>	<u>4.423.442</u>
Capital total	20.671.237	15.950.882
Ratio de apalancamiento	54.25%	72.27%

5. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2015		Al 31 de diciembre del 2014	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.022.785	-	5.755.330	-
Cuentas por cobrar a clientes	1.992.905	-	2.753.076	-
Partes relacionadas	5.874.828	250.000	6.002.328	-
Otras cuentas por cobrar	2.021.560	-	1.230.180	-
Inversiones en acciones	-	1	-	1
Total activos financieros	<u>10.912.079</u>	<u>250.001</u>	<u>15.740.914</u>	<u>1</u>
Pasivos financieros al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	6.307.796	-	5.657.871	-
Obligaciones financieras	1.941.222	-	4.194.860	3.208.422
Valores emitidos	1.028.333	750.000	1.294.000	1.750.000
Partes relacionadas	1.720.197	-	565.266	-
Otros pasivos financieros	489.589	-	612.351	-
Total pasivos financieros	<u>11.487.137</u>	<u>750.000</u>	<u>12.324.348</u>	<u>4.958.422</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	25.723	295.340
Instituciones financieras privadas	981.840	5.424.643
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2016 e interés promedio de 5,25% (marzo de 2015 e interés promedio de 5,25% en 2014)	15.221	35.348
	<u>1.022.785</u>	<u>5.755.330</u>

7 - ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas y documentos por cobrar no relacionadas		
De actividades ordinarias que no generan intereses		
Clientes		
No relacionados	1.992.905	2.753.076
Relacionados (Nota 25)	19.026	-
Terceros	1.954.907	1.171.607
Empleados	66.653	58.572
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas		
Partes relacionadas (Nota 25)	5.855.802	6.002.328
	<u>9.889.294</u>	<u>9.985.584</u>

8 - INVENTARIOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obras en construcción, Urbanizaciones:		
Hermes	-	207.616
Iris	-	215.939
Jupiter	54.637	226.192
Kripton	5.467	470.799
Luna	80.781	511.348
Magna	175.309	543.084
Natura	1.102.836	2.490.414
Omega	5.972.040	313.125
Piscis	294.438	66.112
Otras	2.798.234	2.636.072
	<u>10.483.742</u>	<u>7.680.701</u>
Materiales para la construcción	701.957	669.812
Suministros y materiales	19.417	13.061
	<u>11.205.116</u>	<u>8.363.574</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	23.265.465	20.962.650
Urbanización	69.431.395	62.864.452
Edificación	109.938.016	101.035.611
Equipamiento	39.924.516	37.579.712
Proyectos y estudios	288.672	273.380
Licencias y permisos	3.119.022	2.794.465
Costos financieros	5.700.827	
Otros costos	14.854.895	18.028.760
Costos liquidados	(256.039.067)	(235.858.329)
	<u>10.483.742</u>	<u>7.680.701</u>

9 - PAGOS ANTICIPADOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Seguros	39.095	32.805
Anticipos a proveedores	2.323.932	2.411.913
	<u>2.363.027</u>	<u>2.444.719</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-15</u>
Muebles y enseres	451.069	25.033	476.103
Maquinaria y equipo	222.409	853	223.261
Equipo de computación y software	1.186.642	20.929	1.207.571
Vehículos	333.452	141.727	475.178
Otros	95.958	-	95.958
	<u>2.289.530</u>	<u>188.542</u>	<u>2.478.072</u>
Depreciación acumulada	(1.446.241)	(353.024)	(1.799.265)
	<u>843.289</u>	<u>(164.482)</u>	<u>678.807</u>

	<u>1-1-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-14</u>
Muebles y enseres	430.778	20.291	451.069
Maquinaria y equipo	217.452	4.956	222.409
Equipo de computación y software	1.076.213	110.429	1.186.642
Vehículos	324.710	8.742	333.452
Otros	95.958	-	95.958
	<u>2.145.112</u>	<u>144.418</u>	<u>2.289.530</u>
Depreciación acumulada	(1.074.739)	(371.502)	(1.446.241)
	<u>1.070.373</u>	<u>(227.084)</u>	<u>843.289</u>

11 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas (Nota 25)	250.000	-
Inversiones en acciones	1	1
Otras (1)	3.115.740	3.115.740
	<u>3.365.741</u>	<u>3.115.741</u>

	<u>Valor Costo</u>	<u>% de Participación</u>
Dismedsa Cia.Ltda.	0,04	0,00001
Amabatia S.A.	1,00	0,12500
	<u>1,04</u>	

(1) La Junta general de accionistas celebrada el 17 de diciembre de 2014 resolvió aprobar la realización de un aporte, en especie, para futuro aumento de capital en la compañía Meisterblue S.A. por valor de \$3.115.740 y que corresponde a la cuenta por cobrar que tiene Corsam en la compañía de nacionalidad panameña Bossier Services Inc.

12 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores		
No relacionados	3.043.395	3.725.392
Relacionados (Nota 25)	1.472.561	-
Clientes	2.609.667	1.204.449
Cuotas de reservación de viviendas	258.935	262.382
Fondos de garantía de proveedores	241.147	205.850
Partes relacionadas (Nota 25)	247.636	565.266
Otras	154.652	259.799
	<u>8.027.993</u>	<u>6.223.137</u>

13 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos Locales:		
Guayaquil (2)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta mayo de 2016 e interés promedio de 8,94%.	-	1.567.738
Rumiñahui		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta septiembre de 2015 e intereses del 9,76%.	-	222.373
Internacional		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta noviembre de 2016 e interés del 8,95%.	1.936.542	5.595.000
Intereses por pagar	4.680	18.171
	<u>1.941.222</u>	<u>7.403.282</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.941.222)</u>	<u>(4.194.860)</u>
	<u>-</u>	<u>3.208.422</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2016	-	3.208.422

(2) Por cuestiones operativas del banco se registro como deudor a la compañía relacionada Corpacel y codeudor Corsam, el crédito de la operación y los pagos por capital e intereses se realizan en la cuenta corriente de Corsam, están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía Corpacel sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en \$18'656.000

14 - VALORES EMITIDOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tercera emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	1.250.000	2.250.000
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual	500.000	750.000
Intereses por pagar	28.333	44.000
	<u>1.778.333</u>	<u>3.044.000</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.028.333)</u>	<u>(1.294.000)</u>
	<u>750.000</u>	<u>1.750.000</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2.016	-	1.250.000
2.017	<u>750.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>750.000</u>	<u>1.750.000</u>

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismedsa S.A. y Megadome S.A. de lotes de terrenos de 103,64 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.581.800.

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Con la administración tributaria	915.051	1.063.710
Con el IESS	57.843	68.055
Por beneficios de ley a empleados	1.104.943	1.352.404
	<u>2.077.837</u>	<u>2.484.169</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Con la administración tributaria		
Impuesto a la renta	798.412	909.714
Impuesto al valor agregado	29	1.011
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	37.806	33.078
Impuesto al valor agregado	78.805	69.505
Dividendos pagados	-	50.402
	<u>915.051</u>	<u>1.063.710</u>

15 - OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	4.739.874	6.028.960
Partidas conciliatorias:		
Ingreso no objeto de impuesto a la renta	(94.184)	
Gastos no deducibles	65.164	47.059
Utilidad gravable	<u>4.710.854</u>	<u>6.076.018</u>
Impuesto causado	<u>1.177.713</u>	<u>1.336.724</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	909.714	12.126
Pago	(909.714)	(12.126)
Anticipo	(369.410)	(384.959)
Retenciones de terceros	(9.891)	(10.370)
Retención por dividendos anticipados	-	(31.681)
Impuesto causado	<u>1.177.713</u>	<u>1.336.724</u>
Saldo al final del año	<u>798.412</u>	<u>909.714</u>

En julio de 2015 la compañía presentó una declaración sustitutiva de impuesto a la renta del año 2012, determinando un valor a pagar por impuesto a la renta adicional de \$201.250.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Con el IESS		
Aporte individual y préstamos	43.341	50.475
Aporte patronal	14.501	17.579
	<u>57.843</u>	<u>68.055</u>

Por beneficios de ley a empleados

El saldo y movimiento de los beneficios a empleados es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aporte patronal	14.501	17.579
Décimo tercer y cuarto sueldo	61.800	68.830
Fondo de reserva	3.535	2.356
Vacaciones	203.160	217.284
Participación trabajadores	836.448	1.063.934
	<u>1.119.445</u>	<u>1.369.984</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	1.369.983	624.430
Provisiones	1.888.234	2.377.666
Pagos	(2.138.773)	(1.632.113)
Saldo al final del año	<u>1.119.444</u>	<u>1.369.983</u>

16 - CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS

Corresponden a valores pendientes por la adquisición del 100% de acciones de la Compañía Controlcorp S.A. "En liquidación)

17 - BENEFICIOS A EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a largo plazo es el siguiente:

Jubilación patronal	2015	2014
Saldo al inicio del año	772.905	691.888
Costo laboral	83.557	83.115
Costo financiero	47.713	46.444
(Ganancia) pérdida actuarial	(34.144)	3.781
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(117.887)	(49.894)
Pagos	-	(2.429)
Saldo al final del año	<u>752.144</u>	<u>772.905</u>

Bonificación por desahucio

	2015	2014
Saldo al inicio del año	198.283	180.671
Costo laboral	20.965	23.438
Costo financiero	12.549	12.307
Costo servicios pasados	28.887	-
Pérdida actuarial	7.205	6.528
Pagos	(12.385)	(24.661)
Saldo al final del año	<u>255.504</u>	<u>198.283</u>
	<u>1.007.648</u>	<u>971.189</u>

18 - ANTICIPOS DE CLIENTES

	2015	2014
Urbanizaciones		
Hermes	-	74.696
Iris	-	85.147
Jupiter	76.748	91.190
Krypton	69.046	125.642
Luna	123.702	380.784
Orion	-	1.683.395
Magna	619.330	805.799
Natura	983.952	2.100.011
Omega	1.872.718	-
	<u>3.745.496</u>	<u>5.346.665</u>

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 participaciones iguales e indivisibles de \$1,00. (800 acciones ordinarias de \$1,00 en 2014).

La composición es la siguiente:

<u>Socios</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	
		<u>No.</u>	<u>%</u>
International Home Developers Corp.	Panameña	799	99,875
Dismedsa Cia.Ltda.	Ecuatoriana	1	0,125
		<u>800</u>	<u>100,000</u>

20 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

La compañía recibió aportes en efectivo por \$ 1.645.592 de Dismedsa Cia. Ltda. como aporte para futura capitalización.

21 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para para capitalizarse.

22 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	7.937.200	4.576.289
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF (3)	<u>(73.255)</u>	<u>(73.255)</u>
	<u>7.863.945</u>	<u>4.503.034</u>

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Dividendos

La Junta General de Accionistas resolvió declarar y pagar dividendos por las utilidades de los años 2009 al 2013 por \$5.232.330.

La Junta General de Accionistas resolvió la entrega anticipada de dividendos con cargo a resultados del ejercicio del año 2014 por \$112.324.

23 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2015	2014	2015	2014
Aura	-	53.312	-	35.186
Aura II	33.500	58.139	20.663	38.371
Boreal	-	144.490	-	96.332
Doral	80.800	90.006	50.460	59.404
Estelar	-	117.566	-	77.946
Floral	43.763	78.098	26.414	54.473
Galaxia	238.535	-	126.296	-
Hermes	542.464	399.042	295.949	269.394
Iris	577.786	83.065	295.637	46.613
Jupiter	1.009.869	3.559.121	569.055	2.413.440
Kripton	1.932.983	2.340.765	1.145.168	1.546.543
Luna	4.633.201	19.833.766	2.694.846	13.710.984
Magna	8.767.574	16.787.653	5.567.890	11.983.027
Natura	12.446.503	1.534.386	8.428.764	1.287.043
Omega	1.185.657	-	948.407	-
Plan Maestro	157.350	-	11.189	-
	<u>31.649.984</u>	<u>45.079.408</u>	<u>20.180.738</u>	<u>31.618.755</u>

24 - COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y gastos:	2015	2014
Costo de ventas	20.242.819	31.737.368
Gastos administrativos	3.942.749	3.867.663
Gastos de ventas	2.167.880	2.030.702
	<u>26.353.447</u>	<u>37.635.733</u>

Detalle por naturaleza:	2015	2014
Consumo de materias primas y consumibles	18.558.671	29.580.825
Remuneraciones y beneficios a empleados	3.902.711	4.178.801
Honorarios profesionales	610.849	779.981
Jubilación patronal y desahucio	110.793	61.153
Impuestos y contribuciones	118.641	392.498
Arriendos de inmuebles	233.747	237.006
Mantenimiento y reparaciones	377.729	329.607
Publicidad	641.648	614.996
Depreciación	353.024	371.502
Otros gastos	1.445.634	1.089.365
	<u>26.353.447</u>	<u>37.635.733</u>

Remuneraciones y beneficios a empleados	2015	2014
Sueldos y salarios	2.636.206	2.865.069
Beneficios sociales	719.547	747.899
Aportes al IESS	546.958	565.833
	<u>3.902.711</u>	<u>4.178.801</u>

24 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Gastos financieros	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intereses por obligaciones con instituciones financieras	510.268	919.898
Intereses por obligaciones con terceros	176.000	411.700
Intereses por obligaciones con relacionadas		42.160
Otros	16.552	12.410
	<u>702.820</u>	<u>1.386.168</u>

25 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

<u>Compañías</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>			<u>Cuentas por pagar</u>	
	<u>2015</u>		<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>		
Duifan	3.041.597	-	2.814.983	-	-
Sunpop	2.311.578	-	2.147.609	-	-
Dismedsa	284.765	250.000	804.949	24.918	257.736
Mastercommer	-	-	-	1.462.276	190.934
Meisterblue	11.439	-	6.973	-	-
Megadome	135.731	-	126.620	-	-
Argos	16.976	-	15.663	-	-
Corpacel	72.742	-	85.532	115.503	116.595
Otras	-	-	-	117.500	-
	<u>5.874.828</u>	<u>250.000</u>	<u>6.002.329</u>	<u>1.720.197</u>	<u>565.265</u>

Transacciones:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por intereses	451.437	-
Gastos por interés	-	1.273.123
Gastos por asesoría técnica	41.440	91.000
Gastos por arrendamiento de inmuebles	33.099	-
Compra de inventarios	2.302.815	-
Préstamos otorgados	289.201	-

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

26 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

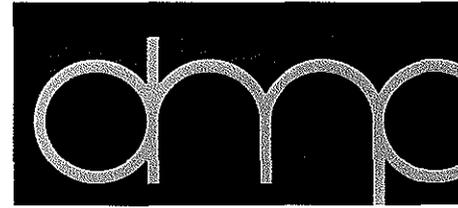
El 7 de noviembre de 2014 la compañía recibió la Orden de Determinación Tributaria No ZGU - ASODETC14 - 00000001 por Impuesto a la Renta del año 2012, a la fecha el trabajo se encuentra concluido y pendiente de emitir el acta correspondiente.



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Gutierrez Patiño
Contadora



AUDITORÍAS & AVALÚO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

A los Socios de:
CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM

Guayaquil, Marzo 1 del 2016

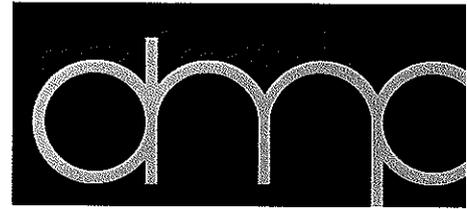
Hemos auditado el estado de situación financiera de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y con fecha 1 de marzo del 2016, hemos emitido nuestra opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de su situación financiera y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo.

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, Sección IV "Disposiciones Generales", artículo 6 de la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (hoy Junta de Regulación del Mercado de Valores), Resolución No.CNV-008-2006, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que:

- No encontramos transacciones o documentación que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley.
- Con relación al examen de los estados financieros efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría y basados en nuestra revisión de las áreas seleccionadas, no hemos detectado debilidades significativas en el sistema de control interno contable.
- La compañía ha cumplido con presentar su declaración anual del Impuesto a la Renta así como sus declaraciones mensuales como agente de percepción y retención del impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la renta; sin embargo las autoridades tributarias tiene la facultad de revisar y verificar los cálculos y documentos que sustenten los pagos efectuados por la compañía hasta los 3 años transcurridos después de la presentación.
- No encontramos transacciones o documentación que se consideren incumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley.
- En cuanto, a nuestra opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, manifestamos que no se han incluido recomendaciones para el ejercicio anterior.

Adicionalmente en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 13, Capítulo IV, Sección IV, Subtítulo IV, Título II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 1, del 8 de marzo del 2007, manifestamos que hemos verificado:

- El cumplimiento de las condiciones establecidas en el prospecto de la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.



AUDITORÍAS & AVALÚC

A los Socios de:
CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM

Guayaquil, Marzo 1 del 2016

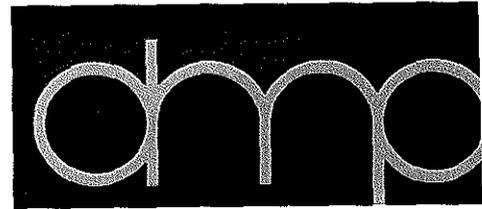
- La aplicación de los recursos captados por la Emisión de Obligaciones y Oferta Pública.
- La realización de las provisiones para el pago de capital y de los intereses, de las emisiones de obligaciones realizadas.
- La razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan la emisión de las obligaciones.

No hemos detectado transacciones o documentación, que en nuestra opinión se consideren incumplimientos a lo mencionado en los numerales del 1 al 4.

Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el segundo párrafo y fue preparado exclusivamente para uso de los socios y de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no deberá ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



AUDITORÍAS & AVALÚOS

Guayaquil, Marzo 1 del 2016

Señores
Registro del Mercado de Valores
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
Ciudad.

Ref.: Expediente 108181

De nuestras consideraciones:

En mi calidad de Gerente General de la firma auditora externa denominada **Accounting Consulting & Management, Acman Cía. Ltda.**, certifico bajo juramento que el equipo de auditoria y del socio que suscribe el informe de la compañía auditada denominada, **CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM**, no se encuentran incursos en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores

CORPORACIÓN SAMBORONDON CÍA. LTDA. CORSAM, es participante del Mercado de Valores.

Atentamente,

Daniel Martínez Pilay, CPA
Gerente General