

INVESTEAM S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014**

INDICE

Páginas No.

Dictamen de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados Integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 24

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
INVESTTEAM S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INVESTTEAM S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los correspondientes estados de resultados Integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **INVESTTEAM S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos que existan distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Gerencia de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVESTTEAM S.A.** al 31 de diciembre de 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos:

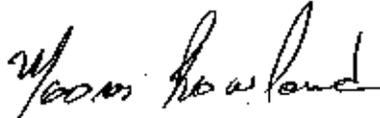
5. Los estados financieros adjuntos de **INVESTTEAM S.A.** al 31 de diciembre de 2014, fueron auditados por otros auditores independientes, cuyo dictamen de fecha marzo 6 de 2015, contiene una opinión sin salvedades.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
INVESTEAM S.A.

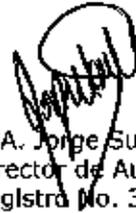
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de la Compañía, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, y el Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **INVESTEAM S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, son emitidos por separado.



MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Abril 5 de 2016
Guayaquil - Ecuador



CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

INVESTEAM S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2015	2014
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	638,397	892,850
4	Inversiones temporales	50,000	130,000
5	Activos financieros	5,627,375	2,338,519
6	Existencias	12,689,944	12,928,552
7	Servicios y otros pagos anticipados	2,181	503,949
	Otros activos corrientes	<u>2,201</u>	<u>209</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>19,010,098</u>	<u>16,794,079</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Activos fijos, neto	464,635	332,731
9	Activo por Impuesto diferido	630,218	929,796
10	Propiedad de Inversión	6,648,421	6,725,862
	Otros activos no corrientes	<u>13,263</u>	<u>9,592</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>7,756,537</u>	<u>7,997,981</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>26,766,635</u>	<u>24,792,060</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
11	Obligaciones bancarias y vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo	2,283,937	239,000
12	Pasivos financieros	2,900,481	2,011,102
13	Anticipos de clientes	11,180,425	12,317,132
14	Pasivo por Impuestos corrientes	350,899	144,510
15	Otros pasivos corrientes	<u>652,348</u>	<u>255,766</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>17,368,090</u>	<u>14,967,510</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
16	Obligación bancaria a largo plazo	58,814	0
17	Pasivo por Impuesto diferido	557,451	533,962
18	Cuenta por pagar a largo plazo	4,397,902	6,834,915
19	Jubilación patronal y desahucio	<u>45,569</u>	<u>29,231</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>5,059,736</u>	<u>7,398,108</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>22,427,826</u>	<u>22,365,618</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
20	Capital social	300,000	300,000
20	Aportes para futuro aumento de capital	1,844,600	1,844,600
	Resultados acumulados	<u>2,194,209</u>	<u>281,842</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>4,338,809</u>	<u>2,426,442</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>26,766,635</u>	<u>24,792,060</u>

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
 (Expresados en Dólares)**

Notas	INGRESOS:	2015	2014
21	VENTAS DE VIVIENDAS	21,417,131	12,231,481
22	(-) COSTO DE VENTAS DE VIVIENDAS	(15,529,288)	(9,089,577)
	UTILIDAD BRUTA	<u>5,887,843</u>	<u>3,141,904</u>
	GASTOS OPERACIONALES:		
	(-) Gastos de administración	(1,435,160)	(936,951)
	(-) Gastos de ventas	(462,253)	(488,658)
	(-) Depreciación	(43,075)	(32,650)
	TOTAL	(1,940,488)	(1,458,259)
	UTILIDAD OPERACIONAL	<u>3,947,355</u>	<u>1,683,645</u>
	OTROS (GASTOS) INGRESOS:		
	(-) Gastos financieros	(749,072)	(340,613)
23	(+) Otros ingresos, netos	<u>84,703</u>	<u>68,068</u>
	TOTAL	(664,369)	(272,545)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	3,282,986	1,411,100
	MENOS:		
24	15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(492,448)	(211,665)
24	IMPUESTO A LA RENTA	(607,468)	(263,876)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>2,183,070</u>	<u>935,559</u>
25	UTILIDAD NETA POR ACCION	<u>7.28</u>	<u>3.11</u>

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Aportes para futuro aumento de capital	Resultados Acumulados			
			Superávit por valuación	Utilidad (Déficit) acumulado	Subtotal	
					Total	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	2,343,800	656,142	(2,546,854)	(1,890,712)	453,888
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	935,559	935,559	935,559
Aumento de capital (nota 20)	299,200	(299,200)	0	0	0	0
Reclasificación de aportes de accionistas a cuentas de pasivo (nota 20)	0	(200,000)	0	0	0	(200,000)
Valuación de terreno (nota 10)	0	0	1,236,995	0	1,236,995	1,236,995
Saldos al 31 de diciembre de 2014	300,000	1,844,600	1,893,137	(1,611,295)	281,842	2,426,442
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	2,183,070	2,183,070	2,183,070
Distribución de dividendos	0	0	0	(200,000)	(200,000)	(200,000)
Valuación de terreno (nota 10)	0	0	160,325	0	160,325	160,325
Detenoreo de terreno (nota 10)	0	0	(77,045)	0	(77,045)	(77,045)
Ajustes por pérdidas no compensadas año 2011 y 2010 (notas 9 y 24)	0	0	0	(153,979)	(153,979)	(153,979)
Otros ajustes	0	0	0	(4)	(4)	(4)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	300,000	1,844,600	1,976,417	217,792	2,194,209	4,338,809

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes, neto	17,029,975	14,887,245
Efectivo pagado a proveedores de bienes y servicios y trabajadores	(15,991,814)	(12,598,799)
Gastos financieros pagados	(749,072)	(340,613)
Otros ingresos y egresos, neto	84,703	68,067
Otros ajustes	(4)	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>373,788</u>	<u>2,015,900</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Variación neta de inversiones temporales	77,000	(45,000)
Adquisiciones de activos fijos	(174,979)	(17,932)
Adquisiciones de propiedad de Inversión	0	(4,113,733)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(97,979)</u>	<u>(4,176,665)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Cuentas por pagar a largo plazo	(2,437,013)	2,399,675
Obligaciones bancarias	2,103,751	239,000
Pago de dividendos	(200,000)	0
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(533,262)</u>	<u>2,638,675</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(257,453)	477,910
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>892,850</u>	<u>414,940</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>635,397</u>	<u>892,850</u>
Ver notas a los estados financieros		

INVESTEAM S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014
 (Expresados en Dólares)**

	2015	2014
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	2,183,070	935,559
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION,		
Depreciación de activos fijos	43,075	32,650
Amortización	0	4,556
Impuesto diferido	145,599	348,885
Jubilación patronal y desahucio	16,338	19,848
Participación de trabajadores en las utilidades e Impuesto a la renta	1,099,916	475,541
Otros ajustes	(4)	0
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: (Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(3,288,856)	624,050
Existencias	422,818	(2,055,539)
Activo por Impuestos corrientes	(1,690)	0
Servicios y otros pagos anticipados	501,768	(245,155)
Otros activos corrientes	(302)	152
Otros activos no corrientes	(3,671)	(9,982)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	889,379	(754,018)
Anticipos de clientes	(1,136,707)	2,641,660
Pasivo por Impuestos corrientes	(401,079)	65,912
Otros pasivos corrientes	(95,866)	(68,219)
Total ajustes	(1,809,282)	1,080,341
EFFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>373,788</u>	<u>2,015,900</u>

Ver notas a los estados financieros

INVESTEAM S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 2014****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

INVESTEAM S.A. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

Proyecto inmobiliario. - En el año 2011, la Compañía inició importante proyecto Inmobiliario denominado Urbanización La Romareda, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre - Pascales), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y la promoción Inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A..

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, tiene un área total de 233.812 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 116.077 metros cuadrados correspondientes a 705 villas (área vendible unifamiliar) y 100 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noella, Irmira, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela, Isabella y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 165 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 115,000 y US\$. 170,000.

Operaciones. - Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía presentó déficit acumulado en el patrimonio por US\$. 1,611,295, originados principalmente por pérdidas generadas en los ejercicios económicos 2010 al 2012. A partir del ejercicio económico 2013, la Compañía empezó a generar ingresos suficientes para cubrir sus costos y gastos operativos, situación que se ha mantenido en los años 2014 y 2015. El mejoramiento de los resultados y su efecto a nivel de resultados acumulados en el patrimonio, es causado por el inicio de las entregas de viviendas a clientes en el año 2013 (104 viviendas), 2014 (125 viviendas) y 2015 (192 viviendas), que permiten a la Gerencia de la Compañía cerrar el ejercicio económico 2015 con resultados acumulados positivos por US\$. 217,792 al 31 de diciembre de 2015.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en enero 25 de 2016. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en enero 20 de 2015.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Base de preparación. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que han sido medidas a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas Incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Inversiones temporales.- Representan colocaciones de efectivo realizadas por la Compañía, registradas con base a certificados de depósitos emitidos por bancos locales, que generan rendimientos financieros y vencen en un plazo mayor a 90 días.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones bancarias y cuentas por pagar a largo plazo. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al precio de venta acordado contractualmente con el cliente, respecto del modelo de la vivienda negociada y sus características, mediante la transferencia al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del inmueble. Estas cuentas por cobrar son registradas en función a las viviendas concluidas y que están negociadas o vendidas.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- **Obligaciones bancarias y cuenta por pagar a largo plazo.**- Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones o deuda. Los intereses son reconocidos con cargo a los resultados sobre la base del devengado.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos, Inversiones temporales y obligaciones bancarias que devengan intereses.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que no está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, en razón que el proyecto Inmobiliario Urbanización La Romareda que es ofertado al público, es cancelado mediante créditos concedidos por el sector financiero directamente a los futuros propietarios de las viviendas.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Debido a la forma de negociación de las viviendas, anualmente la Compañía recibe anticipos de clientes que permiten operar el negocio, más sin embargo, cuando la operación requiere de financiamiento adicional, los accionistas han estado siempre dispuestos a brindar su apoyo financiero.

Existencias. - El terreno está registrado al costo de adquisición. Esta cuenta es acreditada para propósitos de registrar el costo de venta de las villas, el cual es determinado en función de las villas efectivamente entregadas a clientes, dividiendo el costo de adquisición para el área total del terreno en metros cuadrados. El resultado obtenido es multiplicado por el área habitacional vendible de las villas negociadas.

Activos fijos. - Están registrados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación del edificio es del 5% anual, de las instalaciones, equipos y muebles de oficina es del 10% anual.

Activo por Impuesto diferido. - Es reconocido por las pérdidas tributarias acumuladas, en la medida que sea probable, que en el futuro la Compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las pérdidas tributarias por compensar, dentro del plazo exigido según las normas tributarias vigentes. El activo es medido a la tasa de impuesto a la renta que espera aplicarse a la renta gravable, en el año en que este activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a la renta vigente en la fecha del estado de situación financiera.

Propiedad de Inversión. - Está registrada a su valor razonable, sobre la base de tasaciones realizadas consecutivamente desde el año 2012 hasta el año 2015, por profesionales calificados por la Superintendencia de Compañías.

Anticipos de clientes. - Los Importes recibidos de clientes por la reserva del Inmueble y otros créditos relacionados, son acumulados y registrados en una cuenta de pasivo denominada "Anticipos de Clientes". Esta cuenta de anticipos a clientes es debitada para reconocer el ingreso por venta de las villas efectivamente entregadas a clientes.

Activo y pasivo por impuestos corrientes. - Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el Impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Otros pasivos corrientes. - Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Pasivo por impuesto diferido. - Representa el impuesto a la renta calculado sobre el importe neto del avalúo realizado a las propiedades de inversión por la tasa de impuesto a la renta corporativa vigente a la fecha de la tasación. El pasivo por impuesto diferido sería debitado en su totalidad en el evento que las propiedades de inversión sean vendidas, generándose crédito al patrimonio en la cuenta de superávit por valuación.

Jubilación patronal y desahucio. - El Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma compañía. En adición, el Código Laboral establece la bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Con este propósito la

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Compañía estableció reserva matemática anual basada en estudio actuarial realizado en los años 2015 y 2014 por una firma de actuarios profesionales.

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. El saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

Ingresos y costos.- Los ingresos del contrato y los costos asociados están reconocidos como tales con base al método del porcentaje de terminación establecido en la NIC No. 11 denominada "Contratos de Construcción". Mediante el referido método, el ingreso del contrato es reconocido en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de Ingresos, gastos y utilidad atribuidos a la proporción de trabajo terminado.

Reconocimiento gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de Impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representan básicamente saldos en cuentas corrientes por US\$. 631,791 y por US\$. 892,600 respectivamente, que están disponibles a la vista y sobre los cuales no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2015, representa certificado de depósito emitido por el Banco Pichincha C.A. por US\$. 50,000, con tasa de interés del 5.50% anual y vencimiento en mayo de 2016. Al 31 de diciembre de 2014, representaban certificados de depósitos por US\$. 50,000, US\$. 45,000, US\$. 25,000 y US\$. 10,000 emitidos por el Banco Pichincha C.A., con tasas fluctuantes entre el 4% y 4.50% de interés anual, a 181 días plazo y vencimientos en marzo, mayo y agosto de 2015. Respecto de estos certificados no existe restricción que limite su uso.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representan básicamente saldos por cobrar a clientes por US\$. 5,558,231 y por US\$. 2,307,782 correspondientes a facturas por ventas de viviendas de la Urbanización La Romareda, que serán liquidados en los próximos 3 meses mediante financiamientos concedidos a los clientes por parte de las instituciones financieras.

En los años 2015 y 2014, el movimiento de cuentas por cobrar a clientes fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	2,307,782	2,917,728
Facturación realizada a clientes, netas	21,417,186	12,320,251
Menos: Aplicación con anticipos de clientes	(16,664,866)	(12,845,297)
Menos: Aplicación de canjes con proveedores	(1,491,911)	(84,900)
Menos: Regulaciones varias	(9,960)	0
Saldo Final	<u>5,558,231</u>	<u>2,307,782</u>

6. EXISTENCIAS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Costos incurridos - Urbanización La Romareda	10,214,563	10,091,750
Terreno	2,462,512	2,812,493
Medidores de agua ½ 113/C	<u>12,869</u>	<u>24,309</u>
Total	<u>12,689,944</u>	<u>12,928,552</u>

Costos Incurridos - Urbanización La Romareda. - En los años 2015 y 2014, el movimiento de costos incurridos fue el siguiente:

6. EXISTENCIAS (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	10,091,750	5,886,316
Más: Costos Incurridos anuales	14,704,064	12,375,451
Menos: Transferencia al costo	<u>(14,581,251)</u>	<u>(8,170,017)</u>
Saldos al final del año	<u>10,214,563</u>	<u>10,091,750</u>

Terreno.- En los años 2015 y 2014, el movimiento de terreno fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldo al Inicio del año	2,812,493	4,973,254
Menos: Reembolsos de gastos	(374,160)	(1,480,891)
Menos: Transferencias al costo de venta	(1,107,286)	(968,961)
Más: Mejoras de terrenos	947,255	194,504
Más: Pagos municipales	<u>184,210</u>	<u>94,587</u>
Saldo al final del año	<u>2,462,512</u>	<u>2,812,493</u>

El terreno cuya extensión es de 225.100m², fue adquirido en US\$. 3,881,246 al Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN), mediante Escritura de Compraventa suscrita con la Compañía en agosto 11 de 2011, inscrita en el Registro de la Propiedad con el No. 2011-29174 en octubre 17 de 2011. El terreno está ubicado en el Km 1.8 la vía Terminal Terrestre - Pascuales de Guayaquil, donde es construida la Urbanización La Romareda (nota 18). Una fracción del costo de este terreno fue transferido a propiedades de inversión, en razón que la Gerencia de la Compañía prevé a futuro construir en esa área un centro comercial (nota 10).

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2014, representan principalmente anticipos a contratistas por US\$. 490,986 por trabajos desarrollados en la "Urbanización La Romareda". Estos anticipos fueron sustancialmente liquidados en el año 2015.

8. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Edificio	470,666	312,559
Instalaciones	66,343	66,343
Equipos de oficina	42,471	42,471
Muebles de oficina	37,579	35,588
Equipo electrónico	39,953	25,072
Equipo de comunicación	<u>1,030</u>	<u>1,030</u>
Subtotal	658,042	483,063
Menos: Depreciación acumulada	<u>(193,407)</u>	<u>(150,332)</u>
Total	<u>464,635</u>	<u>332,731</u>

8. ACTIVOS FIJOS (Continuación)

En los años 2015 y 2014, el movimiento de activos fijos fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldos al inicio del año	332,731	347,449
Más: Adquisiciones	174,979	17,932
Menos: Cargo anual de depreciación	(43,075)	(32,650)
Saldos al final del año	<u>464,635</u>	<u>332,731</u>

Adquisiciones.- En el año 2015, representa principalmente adquisición de oficina por US\$. 154,448 ubicada en el Edificio Executive Center de Guayaquil.

9. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representan principalmente las pérdidas tributarias determinadas mediante conciliación correspondientes a los años 2010, 2011 y 2012, a las cuales fue aplicada la tarifa de impuesto a la renta corporativa del 22%. La amortización del activo por impuesto diferido es realizada por la Gerencia de la Compañía dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase el 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio, aplicando la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 22%.

10. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Terrenos:		
a. Km 1.8 Av. Narcisca de Jesús (Fracción de Terreno para centro comercial)	185,031	185,031
b. Km 1.8 Av. Narcisca de Jesús (Terreno adjunto a la Urbanización La Romareda)	<u>3,929,522</u>	<u>4,113,733</u>
Subtotal	4,114,553	4,298,764
Revaluación de terrenos:		
a. Km 1.8 Av. Narcisca de Jesús	845,056	943,831
b. Km 1.8 Av. Narcisca de Jesús	<u>1,688,812</u>	<u>1,483,267</u>
Subtotal	<u>2,533,868</u>	<u>2,427,098</u>
Total	<u>6,648,421</u>	<u>6,725,862</u>

Terrenos Km 1.8 Av. Narcisca de Jesús.- Representa propiedades adquiridas en los años 2011 y 2014, mismas que han sido revaluadas consecutivamente desde el año 2012 hasta el año 2015.

Revaluación de terrenos.- Al 31 de diciembre de 2015, el superávit por valuación registrado en el patrimonio por US\$. 1,976,417 resulta de aplicar al saldo de la revaluación de terrenos por US\$. 2,533,868 la tarifa del 22% de Impuesto a la renta (US\$. 557,451), importe que disminuye dicho importe y es registrado como pasivo por impuesto diferido.

10. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2014, el superávit por valuación registrado en el patrimonio por US\$. 1,893,137 fue obtenido en función al mismo procedimiento, al saldo de la revaluación de terrenos por US\$. 2,427,098 fue aplicada la tarifa del 22% de Impuesto a la renta (US\$. 533,961), importe que disminuye dicho Importe y es registrado como pasivo por impuesto diferido.

En el año 2015, la revaluación de los terrenos fue realizada por el Arq. Mario Guerra Ruíz, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con el Registro No. G-1.388, PA-2005-763. El informe de valoración fue presentado a la Compañía en diciembre 15 de 2015, considerando la plusvalía del sector, tamaño de la propiedad y desarrollo urbanístico.

Al 31 de diciembre de 2014, las revaluaciones fueron realizadas por el Arq. Agustín Vera, perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con el Registro No. SC-RNP-2-22. El informe de valoración fue presentado a la Compañía en diciembre 10 de 2012, diciembre 18 de 2013 y diciembre 29 de 2014, considerando la plusvalía del sector y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos.

Con relación al informe del perito valuador de diciembre 15 de 2015 y diciembre 29 de 2014, la Compañía realizó reconocimiento de firma ante Notario Público, como procedimiento alternativo a la declaración juramentada requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. 00.Q.ICI.013 publicada en el Registro Oficial No. 146 de agosto 22 de 2000.

11. **OBLIGACIONES BANCARIAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Banco Internacional S.A.</u>		
Corresponde a saldos de dos préstamos de US\$. 1,500,000 y US\$. 1,000,000 concedidos en septiembre 10 y octubre 30 de 2015, respectivamente, ambos destinados para capital de trabajo con tasa de interés del 9.02% anual y con vencimiento en marzo 8 de 2016.	2,100,000	0
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Al 31 de diciembre de 2015, representa servicio bancario denominado "Cadena de Valor", mediante el cual es otorgado crédito a 45 días para cancelar facturas de proveedores, cuyo interés es liquidado al final de la operación con tasa anual del 9.74%. Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a saldo de préstamo de US\$. 720,000 concedido en abril de 2014 con tasa de interés del 8.93% anual con vencimiento en marzo 30 de 2015, los intereses fueron cancelados en un solo pago por US\$. 37,711 al término de la operación.	<u>150,000</u>	<u>239,000</u>
Subtotal	2,250,000	239,000
Más: Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo:		
Banco Internacional S.A.	<u>33,937</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,283,937</u>	<u>239,000</u>

12. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Proveedores	1,486,159	707,215
Acreedores varios	1,260,257	1,186,564
Compañía relacionada:		
Summa Proyectos S.A.	89,337	89,337
Servicio de Rentas Internas (SRI)	43,202	0
Otros	<u>21,526</u>	<u>27,986</u>
Total	<u>2,900,481</u>	<u>2,011,102</u>

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representan adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y vencen en 30 días plazo.

Acreedores varios.- Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representan préstamos para capital de trabajo que generan intereses del 7% y 10% anual y no tienen fecha específica de vencimiento. Los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo.

Compañía relacionada.- Al 31 de diciembre del 2015 y de 2014, representan préstamos para capital de trabajo que devenga el 9% de interés anual.

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representan Importes entregados a la Compañía por los clientes, que incluyen principalmente el cobro del 30% de la cuota inicial de las viviendas que puede diferirse desde 2 hasta 24 meses, más el pago de intereses por mora por incumplimiento en las fechas de cancelación; así como los importes recibidos por el 70% restante del precio de venta de la vivienda. En adición, registra canjes entre la Compañía y sus proveedores que fluctúan entre el 15% al 100% del costo de las viviendas. Tales canjes consisten en que los proveedores entregan a la Compañía bienes y servicios a cambio de viviendas, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes.

En los años 2015 y 2014, el movimiento de anticipos a clientes fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	12,317,132	9,675,472
Más: Registro de créditos de clientes, netos	15,528,159	16,288,562
Menos: Aplicación con cuentas por cobrar a clientes	<u>(16,664,866)</u>	<u>(13,646,902)</u>
Saldo Final	<u>11,180,425</u>	<u>12,317,132</u>

14. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta por pagar de la Compañía	<u>307,219</u>	<u>94,730</u>
Pasan:	307,219	94,730

14. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	2015	2014
	(Dólares)	
Vienen:	307,219	94,730
Retenciones en la fuente	28,051	18,614
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y otros	<u>15,629</u>	<u>31,116</u>
Total	<u>350,899</u>	<u>144,510</u>

15. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	2015	2014
	(Dólares)	
Beneficios sociales:		
Participación a trabajadores en las utilidades	492,448	211,665
Otros	<u>13,807</u>	<u>18,817</u>
Subtotal	506,255	230,482
Intereses por pagar	<u>146,093</u>	<u>25,284</u>
Total	<u>652,348</u>	<u>255,766</u>

En los años 2015 y 2014, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	2015	2014
	(Dólares)	
Saldo Inicial	230,482	73,299
Más: Provisiones	544,985	252,134
Menos: Pagos	<u>(269,212)</u>	<u>(94,951)</u>
Saldo Final	<u>506,255</u>	<u>230,482</u>

Intereses por pagar. - Al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a provisión de Interés por préstamo del Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por US\$. 84,370. Al 31 de diciembre de 2014, corresponden principalmente a provisión de Intereses por préstamos de terceros por US\$. 25,000 aproximadamente.

16. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2015, un detalle es el siguiente:

	2015
	(Dólares)
Banco Internacional S.A.	
Corresponde a saldos de préstamo por US\$. 108,114 concedido en junio 11 de 2015 para capital de trabajo, con tasa de interés de 11.23% anual y vencimiento en mayo 26 de 2018.	<u>92,751</u>
Subtotal - Pasan:	92,751

16. OBLIGACION BANCARIA A LARGO PLAZO (Continuación)

	2015
	(Dólares)
Subtotal - Vienen:	92,751
Menos: Vencimiento corriente de obligación bancaria a largo plazo: Banco Internacional S.A.	(33,937)
Total	<u>58,814</u>

17. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representa Impuesto a la renta calculado sobre el incremento originado en la revaluación de las propiedades de inversión (nota 10).

18. CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representa obligación con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por adquisición de terrenos:

- **Terreno ubicado en el Km 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús (Terreno de la Urbanización La Romareda y fracción de terreno para centro comercial):** El precio de venta pactado según Cláusula Quinta de la Escritura de Promesa de Compraventa, será cancelado por la Compañía de la siguiente forma: US\$. 200,000 a la fecha de suscripción de la Escritura, US\$. 576,249 a la fecha de inscripción de la misma e hipoteca a favor del FCMN y el saldo por US\$. 3,104,997 a 5 años plazo con tasa de interés fija del 10% anual y período de gracia de un año, durante el cual solo serán pagados intereses semestrales.
- **Terreno ubicado en el Km 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús (Terreno adjunto a la Urbanización La Romareda):** El precio de venta pactado será cancelado por la Compañía de la siguiente forma: US\$. 500,000 a la firma del contrato, US\$. 750,000 a la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil y el saldo por US\$. 2,610,000 en 1 año plazo con tasa de Interés fija del 10% anual.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo por pagar de los terrenos fue de US\$. 3,655,436 y US\$. 5,243,297 respectivamente.

Pagos: En el año 2015, los pagos efectuados al FCMN por la adquisición de los terrenos previamente mencionados fueron US\$. 701,208 y US\$. 886,654, respectivamente (US\$. 762,239 en el año 2014 por el terreno en el Km. 1.5).

Otros: Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, registra canje por US\$. 735,830 y US\$. 1,591,617 respectivamente, con Summa Proyectos C.A. que no genera intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

19. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	2015	2014
	(Dólares)	
Jubilación patronal	33,518	5,211
Desahucio	<u>12,051</u>	<u>24,020</u>
Total	<u>45,569</u>	<u>29,231</u>

19. JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO (Continuación)

En los años 2015 y 2014, el movimiento de la jubilación patronal y desahucio fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	29,231	9,383
Más: Provisión	<u>16,338</u>	<u>19,848</u>
Saldo Final	<u>45,569</u>	<u>29,231</u>

El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fue determinado con base al método de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado". Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Salario mínimo vital (US\$.)	354	340
Número de empleados	34	00
Tasa de descuento (anual)	6.31%	6.54%
Tasa de incremento salarial (anual)	3.00%	3.00%

Para el cálculo de la provisión de jubilación patronal, fueron considerados la totalidad de los trabajadores que hayan prestado servicios continuos en la Compañía.

20. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, está representada por 300.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo (50%), señor Alfredo Arellano Párraga (27.25%) y SISBROCORP C. LTDA. (22.75%) una sociedad ecuatoriana. El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 600,000. Mediante Resolución No. 30232 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de diciembre 18 de 2014, fue autorizado el aumento de capital en US\$. 299,200, totalizando US\$. 300,000.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, con última reforma en febrero 15 de 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La información del ejercicio fiscal 2015 fue presentada en febrero 5 de 2015, la relacionada al ejercicio fiscal 2014 fue presentada en febrero 16 de 2015.

Aportes para futuro aumento de capital.- Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, los aportes para futuro aumento de capital presentan el siguiente detalle:

	(Dólares)
Luis Córdova Astudillo	931,906
Alfredo Arellano Parraga	508,357
Sisbrocorp Cía. Ltda.	<u>404,337</u>
Total	<u>1,844,600</u>

20. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2014, mediante autorización de la Gerencia de la Compañía, fueron reclasificados aportes a pasivos financieros por US\$. 200,000, correspondientes al Sr. Alfredo Arellano Párraga para liquidar hasta agosto de 2015, generando rendimiento del 7% de Interés anual.

21. VENTAS DE VIVIENDAS

En los años 2015 y 2014, el registro por venta de viviendas de la Urbanización La Romareda fue el siguiente:

<u>MODELO DE VIVIENDA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>
		2015
		(Dólares)
Carmela	39	5,015,382
Abigail	38	4,268,766
Dominica	32	3,696,349
Noella	15	1,459,205
Faustina	13	1,294,762
Natalia	13	1,243,793
Flavia	8	938,703
Luccia	9	911,821
Sabrina	8	908,053
Irmína	7	646,847
Fátima	7	610,378
Isabella	3	423,072
Total	192	21,417,131

<u>MODELO DE VIVIENDA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>IMPORTE</u>
		2014
		(Dólares)
Carmela	18	2,172,358
Dominica	18	1,800,947
Natalia	17	1,563,659
Abigail	13	1,360,184
Faustina	13	1,323,823
Irmína	12	875,353
Noelia	10	815,901
Luccia	7	698,158
Flavia	6	586,017
Fátima	6	505,285
Sabrina	4	401,149
Isabella	1	128,647
Total	125	12,231,481

En el año 2015, la Compañía realizó facturación a clientes por venta de las viviendas por US\$. 21,335,523 (US\$. 12,155,226 fue en el año 2014), más diferencia en facturación a la terminación de la construcción de viviendas por US\$. 81,608 (US\$. 76,255 fue en el año 2014).

22. COSTO DE VENTAS DE VIVIENDAS

En el año 2015, el costo de ventas está constituido por el costo de las viviendas de la Urbanización La Romareda por US\$. 14,422,002 (US\$. 8,120,616 fue en el año 2014) y terrenos por US\$. 1,107,286 (US\$. 968,961 fue en el año 2014).

23. OTROS INGRESOS, NETOS

En los años 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Resciliación de contratos	67,565	49,992
Intereses por mora	8,939	16,604
Otros	<u>8,199</u>	<u>1,472</u>
Total	<u>84,703</u>	<u>68,068</u>

Resciliación de contratos.- En los años 2015 y 2014, representan ingresos por desistimiento de los clientes por continuar con el "Convenio de Reserva de Inmueble". Mediante esta penalidad el cliente reconoce a favor de la Compañía por concepto de indemnización por daños y perjuicios el 50% de los importes entregados hasta la fecha de la anulación del convenio.

Intereses por mora.- En los años 2015 y 2014, representan ingresos por cobros de Intereses a los clientes cuando no proceden a cancelar en forma oportuna las cuotas mensuales. La tasa de interés utilizada para el efecto es del 14.85% anual.

24. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Compañía preparó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	3,282,986	1,411,100
Menos:		
15% Participación de trabajadores	(492,448)	(211,665)
Amortización de pérdidas de años anteriores	(699,805)	(305,656)
Deducción por incremento neto de empleados	(29,321)	0
Más: Gastos no deducibles	<u>38,001</u>	<u>23,190</u>
Base Imponible	<u>2,099,413</u>	<u>916,969</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tasa Corporativa del 22% años 2015 y 2014)	<u>461,871</u>	<u>201,733</u>
Más: Partida temporal - Impuesto Diferido	<u>145,597</u>	<u>62,143</u>
Impuesto a la Renta contable	<u>607,468</u>	<u>263,876</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, la Compañía liquidó el impuesto a la renta de la siguiente forma:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el 2015 y 2014		
Anticipo de impuesto calculado para los años 2015 y 2014	154,652	109,611
22% impuesto a la renta para los años 2015 y 2014	<u>461,871</u>	<u>201,733</u>
Impuesto mínimo a pagar (mayor entre anticipo e impuesto a la renta calculado)	<u>461,871</u>	<u>201,733</u>

24. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, el impuesto a la renta fue provisionado de la siguiente forma:

	2015	2014
	(Dólares)	
Impuesto a la renta del año	461,871	201,733
Anticipo de impuesto a la renta	(154,652)	(109,457)
Saldo por pagar al final del año	<u>307,219</u>	<u>92,276</u>

Al 31 de diciembre de 2015, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2014, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

25. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

26. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA RELACIONADA

En los años 2015 y 2014, fueron generadas con SUMMA PROYECTOS C.A. por reembolsos respecto del costo de construcción de la Urbanización La Romadera por US\$. 14,643,628 y US\$. 12,375,451 respectivamente, por avance de obras.

27. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 5 de 2016), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

