

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

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 actual, 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.

Proyectos inmobiliarios.- en el año 2005 la empresa inició un importante proyecto inmobiliario denominado Plaza Madeira ubicado en el Km. 16½ vía a Samborondón, provincia del guayas, parroquia urbana satélite La Aurora, jurisdicción cantonal de Daule.

La Urbanización Plaza Madeira está dividida en dos etapas, tiene un área total de 110.774 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 63.913 metros cuadrados correspondientes a 369 lotes. El área habitacional vendible está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Olivo, Ciprés, Magnolia, Roble, Castaña, Ebano y Maple que tienen un área entre 106 y 143 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 36,295 a US\$. 73,282.

La Urbanización Plaza Madeira está conformada por 366 villas totales en sus Etapas I y II donde están negociadas y entregadas 69 villas en el año 2007, 103 villas en el año 2008, 133 villas en el año 2009 y 57 villas en el año 2010. El saldo de villas, 7 en total, fueron entregadas en el año 2011.

En el año 2011, la Compañía comenzó otro importante proyecto inmobiliario denominado Urbanización La Romareda, ubicado en Guayaquil en el Kilómetro 1.9 de la Av. Narcisca de Jesús Martillo (Autopista Pascuales - Terminal Terrestre), Provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La Dirección Técnica de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y de Investeam S.A. como promotora inmobiliaria.

La Urbanización La Romareda está dividida en 5 etapas, conjunto residencial la riada y condominios tiene un área total de 233.815 metros cuadrados, un total de área habitacional vendible de 124.731 metros cuadrados correspondientes a 733 villas (área vendible unifamiliar) y 50 departamentos (área vendible multifamiliar). El área habitacional vendible (unifamiliar) está compuesta por villas en diferentes modelos, tales como: Sabina, Abigail, Dominica, Flavia, Noelia, Irmina, Fátima, Luccia, Natalia, Carmela y Faustina, cuyas áreas varían entre 106 y 166 metros cuadrados de construcción y precios de venta fluctuantes entre US\$. 118,000 a US\$. 175,000.00

En el 2013 se entregaron 102 viviendas de la primera etapa de la Romareda, en el 2014 se entregaron 124 viviendas, y para el 2015 se entregaron 192.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de INVESTEAM S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012 y el 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

Propiedad, planta y equipo:

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Propiedades de Inversión.- los activos que la entidad mantiene en su propiedad con la intención de obtener plusvalía y posterior venta, se registran inicialmente al valor razonable de su compra, posteriormente al cierre de cada periodo se efectúa el ajuste a su valor razonable, reconociendo el ingreso como otro resultado integral.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros 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.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en

tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando INVESTEAM S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

Beneficios a empleados:

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los anticipos de los clientes por los convenios firmados se los reconoce como un pasivo hasta la fecha de venta efectiva por la transferencia de las viviendas.

Ingresos financieros- Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que INVESTEAM S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- Riesgo operacional.

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

NORMA	TEMA	APLICACIÓN
NIF 10 Y NIC 28	Enmienda Sobre la venta o aportes entre un inversionista y sus asociados y negocios conjuntos	1 de Enero 2016
NIF 11	Enmienda Sobre la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas	1 de Enero 2016
NIF 14	Mejora Describe los saldos de las cuentas de <i>diferimientos de actividades de reguladas</i> como los	1 de Enero 2016
	montos de gastos o ingresos que no se reconocerán como activos o pasivos de acuerdo a otras	
	Normas pero cumplir y requisitos para ser diferidos.	
NIC 16 Y NIC 38	Enmienda: Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de Enero 2016
NIC 16 Y NIC 41	Enmienda Plantas de producción las cuales debe contabilizarse como propiedad planta y equipo	1 de Enero 2016
	ya que sus funcionamientos es similar de fabricacion.	
NIC 27	Enmienda Permite que las entidades utilicen al método del valor patrimonial para las	1 de Enero 2016
	contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias negocios conjuntos y asociadas en sus estados	
	financieros separados a NIC 28	
NIC 5	Mejora Clasificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para	1 de Julio 2016
	la venta o para su distribución.	
NIF 7	Mejora Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones	1 de Julio 2016
	recuerdas para los estados financieros internos	
NIC 1	Enmienda Relevaciones relacionadas con materialidad disgregación y subtotales netos y otros	1 de Julio 2016
	Resultados integrales.	

NIC 19	Mejora Clasificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post empleo.	1 de Julio 2016
NIC 34	Mejora Clasificación de los relacionados con información revelada en el reporte interno y las Referencias del mismo.	1 de Julio 2016
NIF 10 NIF 12	Enmienda Clasificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial en entidades que no son entidades de inversión.	1 de Julio 2016
Y NIC 28		
NIF 9	Mejora Reconocimientos y mediación de activos financieros	1 de Enero 2016
NIF 9	Enmienda se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar	1 de Enero 2016

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración 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. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Bancos locales	633.791	892.600
Fondos rotativos	3.606	250
Inversiones temporales	50.000	130.000
Total	688.397	1.022.850

Las inversiones temporales no tienen pignoración ni prohibiciones.

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Clientes	5.558.232	2.307.782
Deudores varios	35.470	14.842
Empleados	33.674	15.895
Total	5.627.375	2.338.520

Las cuentas por cobrar corresponden a los desembolsos pendientes de las entidades financieras, principalmente el BIESS sobre las villas entregadas en el 2015, así como los anticipos a proveedores que se liquidarán en el 2016.

6. INVENTARIOS

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Medidor de agua	12.869	23.604
Terreno	2.462.512	2.812.493
Costos incurridos - Urbanización Romareda	10.214.563	10.092.456
Total	12.689.944	12.928.552

7. SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Anticipos a proveedores	2.181	2.202
Anticipos a contratistas	0	501.747
Total	2.181	503.949

8. IMPUESTOS CORRIENTES

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Crédito tributario de Impuesto al valor agregado	1.690	0
Total	1.690	0

9. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Edificio	470.666	312.559
Equipos de oficina	42.471	42.471
Muebles de oficina	37.579	35.588
Equipos electrónicos	39.953	25.072
Equipos de comunicación	1.030	1.030
Instalaciones	66.343	66.343
Depreciación acumulada de activos fijos	(193.407)	(150.332)
Total	464.635	332.731

Este 2015 se adquirió una nueva oficina por el valor de US\$. 154,448 ubicada en el Edificio Executive Center.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Terrenos :		
Km 1.8 Av. Narcisa de Jesús	185.031	185.031
Km 1.8 Av. Narcisa de Jesús	3.929.522	4.113.733
Revalorización terrenos:		
Km 1.8 Av. Narcisa de Jesús	845.056	943.831
Km 1.8 Av. Narcisa de Jesús	1.688.812	1.483.267
Total	6.648.421	6.725.862

Al 31 de diciembre de 2015, representa bienes inmuebles de propiedad de la Compañía ubicado en el Km 1.5 de la Av. Santa Narcisa de Jesús por US\$. 185,031; mismo que ha sido valuado a valor de mercado en cuatro ocasiones, en el año 2012 registrando incremento por US\$. 584,648 en el año 2013 registrando incremento por US\$. 256,560, en el año 2014 registrando incremento por US\$. 102,624 y en el año 2015 registrando deterioro por US\$. 98,775, en tanto que la cuarta valorización causo débito al superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 77,045

Al 31 de diciembre de 2015, la representa bienes inmuebles de propiedad de la Compañía ubicado en el Km 1.9 de la Av. Santa Narcisa de Jesús por US\$. 4,113,733, el mismo que ha sido valuado a valor de mercado en dos ocasiones, en el año 2014 registrando incremento por US\$. 1,483,267 y en el año 2015 registrando incremento por US\$. 205,545 , esto originó crédito a superávit por valuación en el patrimonio por US\$. 160,325

En base a las NIIF, la Compañía contabilizó el correspondiente pasivo por impuesto diferido.

Las valuaciones de los terrenos fueron realizadas por el Arq. Marco Tulio Guerra Ruíz, con Registro No. G-1.388, PA-2005-763, mediante informe presentado a la Compañía en diciembre 15 de 2015. La valoración de los terrenos fue determinada considerando la plusvalía del sector, tamaño de la propiedad y los precios referenciales de terrenos en sitios vecinos.

11. INTANGIBLES

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Software	26,085	13,806
Depreciación acumulada de software	-13,164	-4,556
Total	12,921	9,250

12. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de esta cuenta representa la amortización de pérdidas correspondientes a los años 2010,2011 y 2012 aplicando la tarifa del 22% impuesto a la renta sociedades.

13. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Proveedores	1.486.159	707.237
Tarjeta de crédito	0	22
Garantías	12.138	12.138
Intereses por pagar	146.093	25.285
Documentos por pagar relacionadas	89.337	89.337
Total	1.733.727	834.019

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

Acreedores varios.- Al 31 de diciembre de 2015, representan préstamos para capital de trabajo que generan intereses del 7% y 10% casi todos se recapitalizan. Los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo.

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

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Banco Pichincha	150.000	239,000
Banco Internacional	2.100.000	0
Total	2.250.000	239.000

Banco Pichincha.- Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a préstamo otorgado en diciembre 23 de 2015, destinados para capital de trabajo, con vencimiento a 45 días del 2016 .

Banco Internacional.- Respectivamente, ambos destinados para capital de trabajo con tasa de interés del 9.02% anual y con vencimiento en marzo 8 de 2016.

15.-PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
IVA cobrado	-	712
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	28.051	18.614
Retenciones de impuesto al valor agregado	15.629	30.454
Impuesto a la renta a pagar	307.219	94.737
Total	350.899	144.517

16. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Décimo tercer sueldo	3.819	6.286
Décimo cuarto sueldo	9.988	9.777
Fondo de reserva	-	2.759
Aportes al IESS	9.316	9.558
Participación a trabajadores	492.448	211.665
Total	515.571	240.045

17. OTROS PASIVOS CORRIENTES

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Acreedores varios	1.303.460	1.186.564
Anticipos	11.180.425	12.317.097
Total	12.483.884	13.503.661

Acreedores varios.- Al 31 de diciembre de 2015, representan préstamos para capital de trabajo que generan intereses del 7% y 10% casi todos se recapitalizan. Los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo.

Anticipo clientes.-Al 31 de diciembre de 2015 y 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:

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Saldos 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	(16.664.866)	(13.646.902)
Saldos Final	11.180.425	12.317.132

18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO E IMPUESTOS DIFERIDOS

Pasivo por impuestos diferidos.- Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, representa el impuesto diferido calculado sobre la disminución e incremento registrado en la cuenta de propiedad de inversión, como resultado de los avalúos realizado a terrenos (nota 10). De acuerdo con las normas contables vigentes el pasivo por impuesto diferido debe liquidarse cuando el bien inmueble sea vendido.

Cuentas por pagar a largo plazo.- Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014, representa deuda con el Fondo de Cesantía del Magisterio Nacional (FCMN) por US\$. 3,655,435

19. BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO

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

Detalle	Dec 31, 15	Dec 31, 14
Indemnización por desahucio	12.051	5.211
Jubilación patronal	33.518	24.021
Total	45.569	29.232

Este informe fue elaborado en base a los principios y normas actuariales generalmente aceptadas, de acuerdo a las normas internacionales de información financiera relacionada con beneficios laborales NIC 19.

La compañía Actuaría Consultores Cia Ltda. emite su informe el 14 de Enero de 2016.

20. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 se encuentra provisionado la cuenta relacionada Summa Proyecto C.A. por concepto de canje por US \$ 735,829 las mismas que no generan intereses, ni tiene fecha específica de vencimiento.

21. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

Capital social.- Está constituido por 300,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo (50%), Alfredo Arellano Párraga (27%) y SISBROCORP CIA. LTDA. (23%). El capital autorizado de la Compañía es de US\$. 600,000 .De propiedad del Ing. Luis Córdova Astudillo por US\$. 149,600, Alfredo Arellano por US\$. 81,532 y SISBROCORP CIA. LTDA., en US\$. 68,068.

Aportes para futuro aumento de capital.- En el año 2011, el incremento corresponde a nueva aportación por US\$. 200,000 y la disminución por retiro por US\$. 19,223. El aporte por US\$.200,000 fue aprobado en diciembre 28 del 2011 por la Junta General de Accionistas. En el año 2010, corresponde al 15% de participación de trabajadores año 2009 por US\$. 161,677 transferido a los accionistas y retiro de aportación año 2008 por US\$. 212,653. Estas aportaciones y retiros fueron aprobadas en junio 14 del 2010 por la Junta General de Accionistas.

Pagos de dividendos.- En el año 2015, la Compañía pagó dividendos de la utilidad del año 2014 por US\$.200,000 a todos los accionistas de acuerdo a su participación accionaria.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y el 24 de marzo del 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 28 de marzo de 2016.



Cpa. Irma Zambrano M

Contador General