

**MINUTOCORP S.A.**

**Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014**

**En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes**



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Minutocorp S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Minutocorp S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



## Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Minutocorp S.A. al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

## Asuntos de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$1,479,140 y US\$952,598 (2014: US\$1,741,885 y US\$1,071,619), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. **PARTES RELACIONADAS**.
8. El Informe de Cumplimiento Tributario de Minutocorp S.A. al 31 de diciembre del 2015, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 20, 2016

Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 28.895

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC. RNAE 1003



MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Efectivo	5	249,023	122,709
Cuentas por cobrar	6	379,347	2,361,065
Partes relacionadas	7	75,492	1,336,885
Inventarios		7,282	502,314
Gastos pagados por anticipado	8	101,163	974,169
Total activo corriente		<u>902,307</u>	<u>5,297,142</u>
Propiedad, vehículos y otros, neto	9	686,403	579,914
Propiedad de inversión	10	2,909,107	2,909,107
Cuentas por cobrar	6	50,000	350,000
Partes relacionadas	7	1,403,848	405,000
Otros activos		1,040	30,000
Impuesto diferido	13	0	1,866
Total activos		<u>5,952,505</u>	<u>9,573,029</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Cuentas por pagar	11	312,180	4,118,742
Partes relacionadas	7	952,598	1,071,619
Gastos acumulados		119,482	192,413
Total pasivo corriente		<u>1,384,240</u>	<u>5,382,774</u>
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	18,740	18,569
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital social	14	800	800
Reserva legal	14	1,597	1,597
Reserva facultativa	14	545,183	1,599
Resultados acumulados	14	<u>4,000,945</u>	<u>4,167,690</u>
Total patrimonio		<u>4,548,525</u>	<u>4,171,686</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,952,505</u>	<u>9,573,029</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Ordoñez Paz  
Contador

MINUTOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

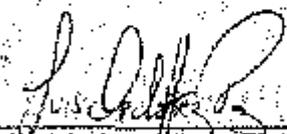
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por actividades ordinarias	10	5,335,114	7,676,430
Costo de ventas		<u>(4,480,060)</u>	<u>(5,750,098)</u>
Utilidad operacional		855,054	1,926,332
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos y de ventas		(1,043,467)	(1,476,764)
Gastos financieros		<u>(10,194)</u>	<u>(11,501)</u>
Total gastos		<u>(1,053,661)</u>	<u>(1,488,265)</u>
Otros ingresos, neto	15	<u>801,022</u>	<u>410,181</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		602,415	848,248
Participación a trabajadores	13	(90,382)	(127,237)
Impuesto a las ganancias	13	<u>(135,214)</u>	<u>(177,427)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>376,839</u>	<u>543,584</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Luis Ordoñez Paz  
Contador

MINUTOCORP.S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados							
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva por revalorización	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2013	800	1,597	1,599	0	385	2,238,401	2,238,786	2,242,762
Revalorización de terreno, ver Nota 14. PATRIMONIO				1,502,301			1,502,301	1,502,301
Distribución de dividendos, ver Nota 14. PATRIMONIO						(116,981)	(116,981)	(116,981)
Utilidad neta del ejercicio						543,584	543,584	543,584
Saldos a diciembre 31, 2014	800	1,597	1,599	1,502,301	385	2,685,004	4,167,690	4,171,666
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 14. PATRIMONIO			543,584			(543,584)	(543,584)	0
Utilidad neta del ejercicio						376,839	376,839	376,839
Saldos a diciembre 31, 2015	800	1,597	545,183	1,502,301	385	2,498,259	4,000,945	4,548,525

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Ordoñez Paz  
Contador

MINUTOCORP S.A.

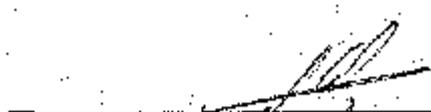
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

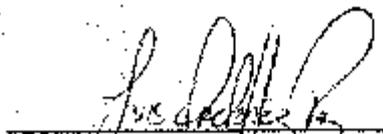
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Utilidad neta del ejercicio	376,838	543,584
<i>Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo</i> neto provisto (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación	53,888	59,016
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	225,578	304,664
Obligaciones por beneficios a los empleados	6,151	7,324
Reconocimiento de ingresos por avance de obra	0	(1,013,557)
Utilidad en venta de propiedad, vehículos y otros	(41,455)	(40,300)
Otros ajustes	0	(30,000)
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar	2,544,483	(1,579,748)
Activos diferidos y otros	727,830	(525,080)
Inventarios	495,032	(494,987)
Cuentas por pagar y otros	(4,142,888)	718,597
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>245,047</u>	<u>(2,050,487)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisición de propiedad, vehículos y otros, neto	(178,733)	(161,147)
Ventas de propiedad, vehículos y otros, neto	60,000	147,738
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(118,733)</u>	<u>(13,408)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Pago de dividendos	0	(73,063)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	0	(73,063)
Aumento (disminución) neto en efectivo	126,314	(2,138,958)
Efectivo al comienzo del año	122,709	2,259,687
Efectivo al final del año	<u>249,023</u>	<u>122,709</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sr. David Concha Becerra  
Representante Legal

  
Ing. Luis Ordoñez Paz  
Contador

MINUTOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

MINUTOCORP S.A. se constituyó el 5 de junio del 2006, mediante escritura pública presentada ante la Notaría Décima de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de julio del 2006; con fecha 12 de noviembre del 2012, la Compañía reforma el artículo segundo del Estatuto Social, mediante escritura pública presentada ante el Notario Cuarto de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 1 de marzo del 2013. La Compañía tendrá por objeto dedicarse a la construcción, reparación, remodelación y decoración de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, ciudadelas, urbanizaciones, lotizaciones, centros comerciales, condominios, hospitales, carreteras, puentes, pistas de navegación aérea, aeropuertos y obras civiles en general, fiscalización, diseño, instalación, construcción, mantenimiento y supervisión de cualquier clase de obras.

Al 31 de diciembre del 2015, el 41% (2014: 71%) de sus ventas por contrato de construcción fueron realizadas a Ciudad Santiago S.A. SANCITY.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron aprobados por la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 17 de abril del 2015.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración.

En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Propiedad, vehículos y otros

La propiedad, vehículos y otros están valuados a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes establecida por el Servicio de Rentas Internas. Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

Vehículos	20%
Equipos de computación	33%
Herramientas	20%
Muebles, enseres y equipos	10%

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

e) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo, jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

f) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos.

El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico; 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los Ingresos por actividades ordinarias se reconocen bajo el método de avance de obra.

### 3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos, la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

#### a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

### 5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	1,718	1,790
Bancos	247,305	120,919
	<u>249,023</u>	<u>122,709</u>

### 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por cobrar en el corto plazo es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes (1)	240,984	2,183,099
Préstamos a empleados	37,707	44,034
Otros (2)	100,656	133,932
	<u>379,347</u>	<u>2,361,065</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente cuenta por cobrar a Meisterblue Cia. Ltda. por US\$218,865 y Metromodal S.A. por US\$10,517.

Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente cuenta por cobrar al Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria por US\$669,594, Ciudad Santiago S.A. por US\$481,680. Adicionalmente, incluye Ingresos reconocidos por avance de obra del Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria por US\$609,261 y Ciudad Santiago S.A. por US\$404,298.

- (2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye principalmente cuenta por cobrar por US\$84,207 a Constructora Covigon C.A. Ver Nota 16: COMPROMISOS Y CONTINGENTES; Acuerdo de voluntades y promesa de venta.

Al 31 de diciembre 2015 y 2014, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otras (1)	50,000	350,000
	<u>50,000</u>	<u>350,000</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye saldos de pagarés a la orden con Fideicomiso Compostela por US\$50,000 (2014: US\$350,000), con vencimiento en abril del 2016, con una tasa de interés del 14%.

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Formaper S.A.	50,542	40,183	1,192,857	82,655
Lokarsa S.A.	0	0	106	0
Forlano S.A.	16,000	0	21,116	0
Constropolis S.A.	0	0	9,215	0
Impodaco S.A.	0	652,030	101,328	784,848
David Concha Becerra	505	82,081	0	99,625
Agriagrokongsa	0	0	3,258	50,573
Dividendos por pagar	0	0	0	43,918
Nemé Anton Terruz	3,207	102,000	3,207	0
Rosa Becerra Chiriboga	1,005	76,324	1,344	0
Otras	4,233	0	4,454	0
	<u>75,492</u>	<u>952,598</u>	<u>1,336,885</u>	<u>1,071,619</u>

Al 31 de diciembre 2015 y 2014, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Formaper S.A.	1,403,648	405,000
	<u>1,403,648</u>	<u>405,000</u>

Durante los años 2015 y 2014, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	2015	2014
Construcción de viviendas	2,207,005	5,851,285
Compra de materiales	0	12,108
Préstamos entregados	0	868,491
Préstamos recibidos	219,804	436,941
Alquiler de maquinarias	151,804	536,278
Alquiler de bodegas, oficinas	55,306	28,450
Mantenimiento de sistema	21,750	0
Interés por préstamo	0	93,023
Ingresos por alquiler de bodegas	30,000	0
Ingresos por alquiler de formaletas	125,000	0
Venta de materiales	2,849	62,337

#### 8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de gastos pagados por anticipado es el siguiente:

	2015	2014
Anticipos a proveedores (1)	34,634	208,796
Anticipos a contratistas (2)	114,102	221,542
Seguros anticipados	17,678	0
Crédito Tributario IVA	24,749	299,846
Gastos amortizables (3)	0	244,185
	<u>191,163</u>	<u>974,169</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente anticipos otorgados a: i) Holcim Ecuador S.A. por US\$74,087, ii) Dismac C.A. por US\$69,196 y iii) Hidrosa S.A. por US\$20,283, por compra de materiales.
- (2) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente anticipo a José Collaguazo por US\$34,481 (2014: US\$31,907), a José Moreira por US\$32,308 y a Fausto Lara por US\$22,881, por servicios prestados.
- (3) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente moldes de viviendas para futuras construcciones.

...Ver página siguiente Nota 9. PROPIEDAD, VEHICULOS Y OTROS, NETO

**9. PROPIEDAD, VEHICULOS Y OTROS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedad, vehículos y otros, neto es el siguiente:

Costo	2015					Total		
	Terreno	Construcciones en curso	Instalaciones	Muebles y equipos	Equipos de computación		Vehículos	Herramientas
Saldo inicial	99,141	0	0	175,617	23,964	383,653	6,396	688,771
Adiciones	0	81,587	379	22,278	3,071	71,420	0	178,733
Ventas	0	0	0	(23,106)	0	0	0	(23,106)
Reclasificación	0	(41,833)	41,833	0	0	0	0	0
Total de costo	99,141	39,754	42,212	174,787	27,035	455,073	6,396	844,398
Depreciación acumulada	0	0	(1,759)	(36,868)	(19,264)	(95,730)	(4,374)	(157,995)
Propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	39,754	40,453	137,919	7,771	359,343	2,022	686,403

Costo	2014					Total
	Terreno	Muebles y equipos	Equipos de computación	Vehículos	Herramientas	
Saldo inicial	1,505,947	109,744	21,021	420,130	6,396	2,053,238
Adiciones	0	65,873	2,943	92,331	0	161,147
Revalúo de terreno (1)	1,502,301	0	0	0	0	1,502,301
Ventas	0	0	0	(128,808)	0	(128,808)
Reclasificación (2)	(2,909,107)	0	0	0	0	(2,909,107)
Total de costo	99,141	175,617	23,964	383,653	6,396	688,771
Depreciación acumulada	0	(25,276)	(12,152)	(66,204)	(3,223)	(108,855)
Propiedad, vehículos y otros, neto	99,141	150,339	11,812	315,449	3,173	579,914

(1) Mediante informe de avalúo emitido por el Ing. Jorge Idrovo Sánchez de fecha 9 de diciembre del 2014, se asigna una valoración en base a fuentes de mercado por un monto de US\$3,002,301.

(2) Corresponde a reclasificación a propiedad de inversión, ver Nota 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

## 10. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, incluye reclasificación de terreno por US\$2,909,107, ver Nota 9. PROPIEDAD, VEHÍCULOS Y OTROS, NETO.

## 11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	38,828	98,709
Cuentas por pagar contratistas	76,387	42,701
Cuentas por pagar varias	61,114	70,900
Impuestos por pagar	56,404	144,558
Anticipos de clientes (1)	79,447	3,373,636
Ingresos diferidos	0	389,238
Saldo neto al final del año	<u>312,180</u>	<u>4,118,742</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente anticipo de Meisterblue Dia, Ltda. por US\$67,877.

Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente anticipo de Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria por la construcción de casas por US\$3,364,485, ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria" – Parte 2.

## 12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por Logaritmo Cía. Ltda., el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	6,155	3,090	11,245
Provisión del año	4,103	3,221	7,324
Saldo al 31 de diciembre del 2014	12,258	6,311	18,569
Provisión del año	513	5,638	6,151
Pagos efectuados	0	(4,980)	(4,980)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>12,771</u>	<u>6,969</u>	<u>19,740</u>

### 13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	602,415	848,248
Participación a trabajadores	(90,362)	(127,237)
Ingresos exentos	0	(1,000)
Gastos no deducibles	94,074	90,712
15% P.T. ingresos exentos	0	160
Deducción por leyes especiales	0	(284)
Utilidad gravable	<u>606,127</u>	<u>810,589</u>
Impuesto causado	133,348	178,330
Impuesto diferido	1,866	(903)

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo Inicial	1,866	963
Ajuste	0	903
Reverso (1)	<u>(1,866)</u>	<u>0</u>
Saldo final	<u>0</u>	<u>1,866</u>

- (1) Mediante Reforma al Reglamento para la Aplicación de la ley de Régimen Tributario Interno emitida el 31 de diciembre del 2014 por el Servicio de Rentas Internas, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, por provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registran contablemente.

### 14. PATRIMONIO

#### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 600 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

#### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

#### Reserva facultativa

Con fecha 17 de abril del 2015, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta de transferir la utilidad del ejercicio 2014 por US\$543,584 a reserva facultativa.

## Resultados acumulados

### a) Reserva por revalorización

Con fecha 1 de diciembre del 2014, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria, se resuelve por unanimidad aprobar la propuesta presentada por el Gerente General, que el avalúo del terreno sea realizado por el Ing. Jorge Idrovo Sánchez.

### b) Distribución de dividendos

Con fecha 15 de diciembre del 2014, mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria, se resuelve por unanimidad el reparto de las utilidades del ejercicio 2008, 2009 y 2010.

## 15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente venta de materiales de construcción, alquiler de bodega, maquinarias y equipos, y servicios de asesoría profesional especializada por US\$227,513; US\$219,642 y US\$246,423, respectivamente.

## 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II

Mediante escritura pública otorgada el 28 de marzo del 2011, ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se adhirió al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II realizando el aporte de un inmueble de su propiedad y adquirió varios compromisos, tales como la emisión y pago de los bonos para la adquisición de las diferentes soluciones habitacionales del proyecto inmobiliario. La Compañía posee un porcentaje de participación del 1,26%.

Mediante escritura pública otorgada el 10 de diciembre del 2010, ante el Notario Suplente Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II, con el objeto de desarrollar el proyecto de vivienda de interés social denominado Socio Vivienda Guayaquil II.

Con fecha 9 de julio del 2015, mediante Acta del Comité Fiduciario para la liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II, se aprueba conocer sobre el aporte de los constituyentes para culminar el proceso de liquidación del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2015, ver Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES, Escritura de liquidación.

### Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria"- Parte 1

Con fecha 31 de mayo del 2013, se celebra contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas entre Minutocorp S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria con el objeto de construir 210 unidades de vivienda en la ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria ubicado en la Avenida Las Iguanas Km. 16 Vía Daule.

a) Adendum modificatorio

Con fecha 14 de abril del 2014, se celebra adendum modificatorio del contrato suscrito el 31 de mayo del 2013, con el fin de manifestar la reducción del número de viviendas de 210 a 195 viviendas en la Ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria.

b) Acta de entrega – recepción

Con fecha 26 de marzo del 2014, se suscribe acta de entrega – recepción definitiva del contrato de ejecución de obras de construcción de 195 unidades de vivienda en la Ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria, durante la ejecución del contrato se implementó un rediseño urbanístico de la Ciudadela No. 2.

Por parte de la Gerencia Técnica del Proyecto, que determinó la construcción de canchas deportivas en las manzanas 4571 y 4572, originando una reducción de 15 lotes previstos para la construcción de las 210 viviendas por parte de Minutocorp S.A., lo cual se formalizaría a través de este contrato modificatorio o adendum al contrato principal.

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$413,752 por avance de obra.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria"- Parte 2

Con fecha 5 de diciembre del 2013, se celebra contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas entre Minutocorp S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria con el objeto de construir 175 unidades de vivienda en la Ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria ubicado en la Avenida Las Iguanas Km. 16 Vía Daule. La obra inició en el año 2014.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$617,556 (2014: US\$953,747).

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria"- Parte 3

Con fecha 7 de abril del 2014, se celebra contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas entre Minutocorp S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria con el objeto de construir 481 unidades de vivienda, divididas de la siguiente manera: 126 unidades de vivienda modelo SOFIA y 355 modelo VICTORIA, en la Ciudadela II de la primera etapa del proyecto inmobiliario Ciudad Victoria ubicado en la Avenida Las Iguanas Km. 16 Vía Daule.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$511,567 (2014: US\$395,336); y, anticipos recibidos por US\$0 (2014: US\$2,265,029).

a) Convenio Transaccional

Con fecha 23 de abril del 2015, se firma Convenio Transaccional entre Minutocorp S.A. y Fideicomiso Mercantil Ciudad Victoria, por el beneficio mutuo que esto representa, las partes acuerdan terminar y liquidar los contratos de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Victoria" Parte 2 y Parte 3. Adicionalmente, se firman actas de entrega – recepción definitiva de vivienda en el proyecto inmobiliario "Ciudad Victoria".

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Santiago" – tercera etapa

Con fecha 12 de agosto del 2013, se celebra contrato de construcción de viviendas entre Minutocorp S.A. y Ciudad Santiago S.A. SANCITY con el objeto de construir 409 unidades de vivienda en la tercera etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, tercera etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía Daule. La obra inició en el año 2014.

a) Acta de entrega – recepción

Con fecha 22 de mayo del 2015, se suscribe acta de entrega – recepción definitiva del contrato de ejecución de obras de construcción de 409 unidades de vivienda en la cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, cuarta etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía Daule.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$388,238 (2014: US\$3,877,469).

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Ciudad Santiago" – cuarta etapa

Con fecha 12 de agosto del 2013, se celebra contrato de construcción de viviendas entre Minutocorp S.A. y Ciudad Santiago S.A. SANCITY con el objeto de construir 285 unidades de vivienda en la cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado Urbanización Ciudad Santiago, cuarta etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía Daule. La obra inició en el año 2014.

a) Acta de entrega – recepción

Con fecha 30 de septiembre del 2015, se suscribe acta de entrega – recepción definitiva del contrato de ejecución de obras de construcción de 285 unidades de vivienda en la cuarta etapa del proyecto inmobiliario denominado urbanización Ciudad Santiago, cuarta etapa ubicado en el Km. 19.5 Vía Daule.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$1,358,507 (2014: US\$1,579,498).

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Villa Hermosa"

Con fecha 22 de mayo del 2015, se celebra contrato de construcción de viviendas entre Minutocorp S.A. y Centridagsa S.A. con el objeto de construir 700 unidades de vivienda de dos plantas en la etapa LA MERECIDA del proyecto VILLA HERMOSA, ubicado en el Km. 3.5 de la Vía El Enlace Durán-Bolíche & Durán-Jujan del Cantón Durán, de acuerdo a los diferentes modelos de vivienda y niveles de acabados seleccionados y notificados por LA CONTRATANTE.

a) Convenio Transaccional

Con fecha 24 de diciembre del 2015, se firma convenio transaccional entre Minutocorp S.A. y Centridagsa S.A., por el beneficio mutuo que esto representa, las partes acuerdan terminar y liquidar el contrato suscrito el 22 de mayo del 2015. Adicionalmente, el 1 de diciembre del 2015, se firma acta de entrega – recepción del campamento (bodega, estructuras, instalaciones eléctricas, sanitarias y obras complementarias) en el proyecto VILLA HERMOSA.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$363.617.

Contrato de ejecución de obras de construcción de viviendas "Villa del Rey"

La Compañía celebró varios contratos para la construcción de soluciones habitacionales en el proyecto VILLA DEL REY, en las siguientes fechas:

<u>Fecha</u>	<u>Obra</u>	<u>No. De unidades</u>
9 de marzo del 2015	Príncipe Felipe	39
20 de abril del 2015	Príncipe Felipe	4
25 de mayo del 2015	Príncipe Felipe	12
13 de julio del 2015	Príncipe Felipe	8
1 de septiembre del 2015	Reina Isabel	19
20 de octubre del 2015	Reina Isabel	39

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha reconocido ingresos por US\$722.351, ver Nota 17, EVENTOS SUBSECUENTES, Actas de entrega - recepción.

Acuerdo de voluntades y promesa de venta

Con fecha 26 de julio del 2013, se celebra acuerdo de voluntades y promesa de venta del solar No. 26 del proyecto inmobiliario L'Isola ubicado en la Isla Mocoli, cuyo precio se estableció en US\$127.778, ver Nota 6 CUENTAS POR COBRAR, anticipos entregados por US\$84.207.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

a) Actas de entrega - recepción

Hasta la fecha de emisión de este informe, las actas de entrega recepción preliminares de las obras en VILLA DEL REY se encuentran en proceso de revisión y en trámite para las firmas de responsables.

b) Escritura de liquidación

Hasta la fecha de emisión de este informe, no se ha firmado la escritura de liquidación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II.