Hansen-Holm

Av. Rodrigo Chávez González,
Parque Empresarial Colón
Edificio Colencorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ALZAMY S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2014, fueron auditados por la Firma, cuyo informe de fecha 3 de abril del 2015, contiene una opinión sin salvedades sobre los referentes estados financieros.

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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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.

Fundamento de la opinión con salvedad

6. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía presenta una subestimación de los costos por US$54,197, lo que ocasiona que los resultados del ejercicio se encuentren sobrestimados en dicho monto.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por el asunto mencionado en el párrafo sexto "Fundamentos de la opinión con salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de énfasis

8. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US$452,698, sin considerar lo descrito en el párrafo sexto, lo que ocasionaría que, de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se encuentra en causal de disolución por presentar pérdidas acumuladas por más del 50% del capital más reservas. Todas estas situaciones ponen en duda la habilidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que ALZAMY S.A. continuará como empresa en marcha, y no incluyen ajustes resultantes de esta incertidumbre.

9. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US$105,609 (2014: US$76,011) y US$1,018,007 (2014: US$1,123,843), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

10. El Informe de Cumplimiento Tributario de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2015, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 15, 2016

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE - 003

Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Efectivo		13,514	31,161
Cuentas por cobrar	5	285,121	504,139
Partes relacionadas	6	105,609	76,011
Inventarios	7	865,295	1,571,954
Total activo corriente		1,269,539	2,183,265
Maquinarias y equipos, neto	8	457,142	145,589
Inversiones	9	44,197	61,794
Cuentas por cobrar y otros		6,941	6,941
Total activos		1,777,819	2,397,589
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones bancarias	10	0	125,000
Cuentas por pagar	11	709,638	995,986
Gastos acumulados		9,577	18,258
Total pasivo corriente		719,215	1,139,244
Partes relacionadas	6	1,018,007	1,123,843
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	9,502	11,162
PATRIMONIO			
Capital social	14	800	800
Aporte futuras capitalizaciones	14	482,993	482,993
Resultados acumulados		(452,698)	(360,453)
Total patrimonio		31,095	123,340
Total pasivos y patrimonio		1,777,819	2,397,589

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2015	2014
Ventas	1	530,833	1,916,590
Costo de ventas	1	(499,507)	(1,685,725)
Utilidad bruta		31,326	230,865
Gastos operacionales		(212,978)	(352,187)
Otros ingresos		109,513	159,026
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		(72,139)	37,704
Participación a trabajadores	13	0	(5,655)
Impuesto a las ganancias	13	(20,106)	(54,645)
(Pérdida) neta del ejercicio		(92,245)	(22,596)

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

			---------- Resultados acumulados --------			
	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados acumulados NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2013	800	1,162,742	(337,857)	(564,774)	(902,631)	260,911
Compensación de cuentas por cobrar		(114,975)			0	(114,975)
Absorción de pérdidas		(564,774)		564,774	564,774	0
(Pérdida) neta del ejercicio				(22,596)	(22,596)	(22,596)
Saldos a diciembre 31, 2014	800	482,993	(337,857)	(22,596)	(360,453)	123,340
(Pérdida) neta del ejercicio				(92,245)	(92,245)	(92,245)
Saldos a diciembre 31, 2015	800	482,993	(337,857)	(114,841)	(452,698)	31,095

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

Alexandra Barros G.
CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) neta del ejercicio	(92,245)	(22,596)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	14,432	22,498
Participación a trabajadores	0	5,655
Obligaciones por beneficios a los empleados	(1,660)	(5,176)
Ajustes	(98,636)	0
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otros	189,420	487,551
Inventarios	458,112	1,474,287
Cuentas por pagar y otros	(356,426)	(1,153,517)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	112,997	808,702
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de maquinarias y equipos, neto	(5,644)	5,304
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(5,644)	5,304
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Disminución de obligaciones	(125,000)	(816,716)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(125,000)	(816,716)
(Disminución) neta en efectivo	(17,647)	(2,710)
Efectivo al comienzo del año	31,161	33,871
Efectivo al final del año	13,514	31,161

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. José Fernando Nevárez
Representante Legal

CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

El 28 de noviembre del 2006, en la ciudad de Guayaquil, quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura de constitución de la Compañía ALZAMY S.A.

La Compañía ha urbanizado 16.62 hectáreas de terreno por la construcción del proyecto "Portón de Beata" ubicado a la altura del Km. 15 ½ de la Vía Daule del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre del 2015, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US$664,490 (2014: US$965,794) por contratos de promesa de compra-venta por US$14,402,133, correspondientes a la reserva de 572 viviendas del proyecto "Portón de Beata", ver Nota 11. CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2015, se han reconocido ingresos por la venta de 19 (2014: 67) viviendas por US$530,833 (2014: US$1,916,590) y su respectivo costo por US$499,507 (2014: US$1,685,725), ver Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES, Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización del Directorio 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 Ordinaria de Accionistas de fecha 18 de junio 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 PYMES) 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 convierta 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 y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios incluyen el terreno y los valores desembolsados por la construcción de las viviendas del proyecto "Portón de Beata".

d) Maquinarias y equipos

Las maquinarias y equipos se presentan al costo histórico.

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, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Maquinaria y equipos	20 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

e) Anticipos de clientes

Anticipos de clientes incluyen los valores recibidos de los clientes por reservaciones de viviendas del proyecto "Portón de Beata" y "Valles de Beata".

f) 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 del 22%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

g) 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.

h) 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.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce el ingreso por la venta de las viviendas considerando lo siguiente: 1) Firma de actas de entrega; y, 2) Celebración de contrato de comodato precario.

La escritura de compra-venta se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del valor de la vivienda y que el terreno haya sido restituido por parte del Fideicomiso a la Compañía.

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

El riesgo de crédito es el riesgo 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.

b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de las obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	2015	2014
Clientes (1)	212,801	455,702
Anticipos y otros	72,320	48,437
	285,121	504,139

(1) Corresponde al saldo pendiente de cobro generado por la venta de viviendas, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2015	2014
Asociación Propietarios Portón Beata	93,274	67,123
Peñaredonda Enrique	8,684	8,684
Candeseli S.A.	0	204
José Nevárez Icaza	3,651	0
	105,609	76,011

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2015	2014
Candeseli S.A.	638,583	631,419
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.	379,424	492,424
	1,018,007	1,123,843

Durante los años 2014 y 2015, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2015	2014
Préstamos	48,500	408,000
Servicios Administrativos	13,056	13,200

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

	2015	2014
Construcción en proceso (1)	0	441,278
Viviendas (2) (3)	820,036	1,118,831
Obras en construcción	45,259	11,845
	865,295	1,571,954

(1) Corresponde a terrenos, desembolsos de proyectos futuros y los costos de urbanización que se liquidarán al final de la obra.

(2) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(3) Incluye reclasificación de terrenos, ver Nota 8. MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO.

8. MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de maquinarias y equipos, neto es el siguiente:

	2015	2014
Saldo inicial, neto	145,589	173,391
Reclasificación (1)	320,341	0
Adiciones	0	168
Ventas y/o bajas, neto	5,644	(5,472)
Depreciación	(14,432)	(22,498)
Saldo final, neto	457,142	145,589

(1) Ver Nota 7. INVENTARIOS.

9. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las inversiones corresponden al saldo de los valores aportados y restituidos al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata por US$44,197 (2014: US$61,794), ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata.

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

	2015	2014
Banco Bolivariano C.A. (1)		
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2014, con tasas de interés que fluctúan entre el 9.63% y 9.70% anual.	0	125,000
	0	125,000

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	2015	2014
Anticipos de clientes (1)	692,068	965,794
Proveedores	12,591	19,784
Otros	4,979	10,408
	709,638	995,986

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes del proyecto "Portón de Beata" y "Valles de Beata", ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

12. OBLIGACIONES POR BENEFECIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de 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 de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador 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 un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	12,338	4,000	16,338
Reverso	(4,362)	(814)	(5,176)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	7,976	3,186	11,162
Reverso	(1,388)	(272)	(1,660)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	6,588	2,914	9,502

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

	2015	2014
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	(72,139)	37,704
Participación a trabajadores	0	(5,655)
Gastos no deducibles y otros, netos	7,631	38,045
(Pérdida) tributaria / Utilidad gravable	(64,508)	70,094
Impuesto corriente	0	15,421
Anticipo minimo determinado	20,106	54,645

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

Con fecha 31 de diciembre del 2012 y 2011, se registra aporte de la Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G S.A. por US$8,684 y 32,000 mts² de terreno valorados en US$192,000.

Con fecha 31 de agosto del 2009, se registra aportes de la Compañía La Candelaria S.A. y Sociedad en Predios Rústicos Guayacanes S.A. de 63,001.86 y 39,125 mts² de terreno, cada uno valorado en US$315,009 y US$195,625, respectivamente.

Con fecha 30 de julio del 2009, se registra aporte de la Compañía La Candelaria S.A. de 64,068.27 mts² de terreno, valorados en US$256,908.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con hipotecas y contratos mutuo de firma por US$245,000 (2014: US$2,003,262).

La Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A. por los solares 1, 2, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 383 y solares 57, 65 y 66 de la manzana 386 del Conjunto Residencial Portón de Beata.

Garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por un monto de US$365,000, para garantizar la entrega oportuna de la respectiva unidad habitacional de acuerdo a los plazos estipulados en los contratos de construcción de cada uno de los clientes que fueron beneficiados por el Bono de Vivienda Urbana Nueva.

Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata

El 30 de noviembre del 2009 se celebró el "Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata" con la Administradora Fiduciaria del Pacífico S.A., cuyo constituyente y beneficiario es la Compañía Alzamy S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2009.

Mediante escritura pública del 13 de abril del 2010, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el 11 de junio del 2010, se reforma el Fideicomiso, se rectifica y ratifica hipoteca abierta entre Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, Alzamy S.A. y Banco del Pacífico S.A.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha suscrito 572 contratos de Promesa de Compra por la reserva de viviendas del Conjunto Residencial Portón de Beata.

Contrato de Comodato Precario

La Compañía ha firmado contratos bajo el concepto de Comodato Precario, en los cuales el cliente ha solicitado al representante legal de la Compañía que le permita usar y habitar, junto con su familia, el inmueble en compra-venta.

El comodato materia del presente contrato, es gratuito por su naturaleza y por los fines que persigue, y queda sometido a las siguientes condiciones:

- El único uso que la Comodataria le puede dar al inmueble materia de este contrato es el de vivienda para ella y su familia.

- Los gastos de instalación de los medidores para el consumo de agua potable, energía eléctrica y líneas telefónicas, al igual que los del consumo propiamente dicho, serán de exclusiva cuenta de la Comodataria.

- Todos los gastos de conservación del inmueble serán de cuenta de la Comodataria, incluyendo los impuestos prediales, energía eléctrica, teléfono, agua potable, alcantarillado, gastos de mantenimiento, expensas comunes del bloque y cualquier otro relacionado con el inmueble.

- El cliente no podrá ceder los derechos que tiene sobre el inmueble objeto de este comodato a favor de terceras personas. Tampoco podrá ceder la tenencia del bien de raíz materia del presente instrumento a terceras personas.

- La Compañía podrá en cualquier momento, por cualquier concepto, solicitar al cliente, la desocupación del bien, materia del préstamo de uso que se constituye por este instrumento, para lo cual se le comunicará con una notificación escrita concediéndole el término de 30 días para la desocupación total del inmueble.

- El cliente no podrá realizar ningún tipo de cambio, modificación, construcción ni aumentos en el inmueble entregado en comodato precario, a no ser que cuente con una autorización expresa de la Compañía.

Trámite en la Defensoría del Pueblo de la Compañía contra Interagua

De acuerdo al expediente No. 251-2013 que consta en la Defensoría del Pueblo, el trámite se basa en una queja interpuesta por el intento de corte del servicio de agua potable para todo el proyecto "Portón de Beata", así como el intento de cobro de la deuda de agua potable que Interagua ha contabilizado como de uso de la Compañía, más aún cuando la Compañía no ha utilizado dicho servicio, sino los propietarios y residentes de "Portón de Beata". Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, la Compañía firmó dos contratos de fiscalización de obra con Interagua por un monto aproximado de US$38,835, con plazo de pago de 1 año.

La deuda actual asciende a US$459,948, y es probable que la Compañía tenga que cancelar parcialmente esta deuda una vez que todos los clientes se regularicen con Interagua, no existe una estimación exacta del monto que deberá cancelar la Compañía por la diferencia entre metros cúbicos del consumo registrado del macromedidor de paso y la sumatoria interna por cada medidor ubicado dentro del conjunto residencial.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 15, 2016) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Hansen-Holm

ALZAMY S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes