

# **BYGRED S. A.**

**Informe de Auditoria Externa**

**Por el año terminado al**

**31 de diciembre del 2015**

**Econ. Rómulo Cazar Erazo**

**SC-RNAE 142; CPA 16818**

**Dirección: Cdla. COVIEM mz. 17 V – 6**

**Teléfonos: 2496297 – 2421297 Móvil 0998458560**

# BYGRED S. A.

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2015

### Contenido

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Informe del Auditor Externo Independiente.....            | 1 |
| <u>Estados Financieros Auditados</u>                      |   |
| Balance General .....                                     | 2 |
| Estado de Resultados .....                                | 3 |
| Estado de Evolución en el Patrimonio de Accionistas ..... | 4 |
| Estado de Flujos de Efectivo .....                        | 5 |
| Notas a los Estados Financieros .....                     | 6 |

#### Abreviaturas usadas:

|      |   |                                                     |
|------|---|-----------------------------------------------------|
| US\$ | - | Dólares de Estados Unidos de Norteamérica (USA)     |
| NEC  | - | Normas Ecuatorianas de Contabilidad                 |
| NIC  | - | Normas Internacionales de Contabilidad              |
| NIIF | - | Normas Internacionales de Información Financiera    |
| NIAA | - | Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento |
| SRI  | - | Servicio de Rentas Internas                         |
| SIC  | - | Superintendencia de Compañías                       |
| RUC  | - | Registro Único de Contribuyentes                    |

# Informe del Auditor Independiente

A los Accionistas de

**BYGRED S. A.**

## Introducción:

1. He auditado el balance general adjunto de BYGRED S. A. al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

## Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros:

2. Como se indica en la nota 1, 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 (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y, realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

3.

## Responsabilidad del Auditor Independiente:

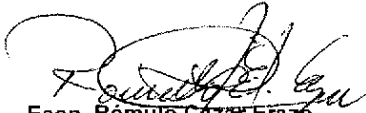
4. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en mi auditoría. Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA). Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifique y ejecute la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que respaldan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también una evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Considero que la evidencia de mi auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarme una base razonable para expresar una opinión.

## Opinión:

5. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BYGRED S. A. al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Atentamente,

  
Econ. Rómulo Cazar Erazo  
SC-RNAE No.142; CPA No. 16818

Abril 12, 2016  
Guayaquil, Ecuador

# BYGRED S. A.

## Estado de Situación Financiera

|                                                      |          | 31 de diciembre      |                      |
|------------------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
|                                                      |          | 2015                 | 2014                 |
|                                                      |          | (US Dólares)         |                      |
| <b>Activos</b>                                       |          |                      |                      |
| <b>Activos corrientes</b>                            |          |                      |                      |
| Efectivo                                             |          | 161.657,94           | 29.516,78            |
| Cuentas por Cobrar                                   | (Nota 3) | 1.343.482,90         | 354.054,19           |
| <b>Total activos corrientes</b>                      |          | <b>1.505.140,84</b>  | <b>383.570,97</b>    |
|                                                      |          |                      |                      |
| Propiedades, plantas y equipos                       | (Nota 4) | 1.051.584,67         | 1.075.171,47         |
| Inventarios no corrientes                            |          | 13.300.993,43        | -                    |
| Otras cuentas por cobrar largo plazo                 | (Nota 5) | -                    | 18.115.243,70        |
| <b>Total Activos</b>                                 |          | <b>15.857.718,94</b> | <b>19.573.986,14</b> |
|                                                      |          |                      |                      |
| <b>Pasivo y Patrimonio de los accionistas</b>        |          |                      |                      |
| <b>Pasivos corrientes</b>                            |          |                      |                      |
| Sobregiro bancario                                   |          | -                    | 8.401,69             |
| Cuentas por pagar                                    | (Nota 6) | 9.552.107,01         | 12.063.909,52        |
| Gastos acumulados por pagar                          |          | 55.964,50            | 38.691,00            |
| <b>Total de pasivos corrientes</b>                   |          | <b>9.608.071,51</b>  | <b>12.111.002,21</b> |
|                                                      |          |                      |                      |
| <b>Pasivo a largo plazo</b>                          |          |                      |                      |
| Cuentas por pagar vinculadas                         | (Nota 7) | 4.533.927,31         | 5.240.971,16         |
| Obligaciones financieras de largo plazo              | (Nota 8) | 1.299.102,05         | 1.857.349,46         |
| <b>Total del Pasivo a largo plazo</b>                |          | <b>5.833.029,36</b>  | <b>7.098.320,62</b>  |
|                                                      |          |                      |                      |
| <b>Patrimonio de los accionistas</b>                 |          |                      |                      |
| Acciones pagadas                                     | (Nota 9) | 800,00               | 800,00               |
| Resultados acumulados                                |          | 237.886,52           | 363.863,31           |
| Utilidad del ejercicio                               |          | 177.931,55           | -                    |
| <b>Total Patrimonio de los accionistas</b>           |          | <b>416.618,07</b>    | <b>364.663,31</b>    |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio de los accionistas</b> |          | <b>15.857.718,94</b> | <b>19.573.986,14</b> |

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros

# BYGRED S. A.

## Estado de Resultado Integral

|                                                                        | 31 de diciembre       |                     |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
|                                                                        | 2015                  | 2014                |
|                                                                        | (US Dólares)          |                     |
| <b>INGRESOS</b>                                                        |                       |                     |
| Ventas totales                                                         | 7.414.392,70          | 2.178.504,70        |
| <b>Total de ingresos</b>                                               | <b>7.414.392,70</b>   | <b>2.178.504,70</b> |
| Costo de ventas                                                        | (5.527.659,06)        | (1.399.718,50)      |
| <b>Utilidad bruta en ventas</b>                                        | <b>1.886.733,64</b>   | <b>778.786,20</b>   |
| <b>Gastos operacionales:</b>                                           |                       |                     |
| Gastos de Administración y Ventas                                      | (1.531.660,28)        | (539.611,25)        |
| Gastos financieros                                                     | (1.153,25)            | (275,88)            |
| <b>Total de Gastos operacionales</b>                                   | <b>(1.532.813,53)</b> | <b>(539.887,13)</b> |
| <b>Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuestos</b> | <b>353.920,11</b>     | <b>238.899,07</b>   |
| (-) 15% Participación de los trabajadores                              | (53.088,02)           | (35.834,86)         |
| (-) Impuesto a la renta de sociedades (Nota 10)                        | (122.900,55)          | (72.628,84)         |
| <b>Utilidad Neta del ejercicio</b>                                     | <b>177.931,55</b>     | <b>130.435,37</b>   |

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros

## BYGRED S. A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

|                                         | Acciones<br>pagadas | Reserva legal | Reserva por<br>valuación | Resultados<br>acumulados | Total        |
|-----------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------|
|                                         | (US Dólares)        |               |                          |                          |              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b> | 800,00              | -             | -                        | 233.427,94               | 234.227,94   |
| Utilidad Neta del ejercicio 2014        | -                   | -             | -                        | 130.435,37               | 130.435,37   |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b> | 800,00              | -             | -                        | 363.863,31               | 364.663,31   |
| Ajustes a resultados años anteriores    | -                   | -             | -                        | (125.976,79)             | (125.976,79) |
| Utilidad Neta del ejercicio 2015        | -                   | -             | -                        | 177.931,55               | 177.931,55   |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b> | 800,00              | -             | -                        | 415.818,07               | 416.618,07   |

*Bygre*

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros

# BYGRED S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

|                                                                                                         | 31 de Diciembre        |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                                                         | 2015                   | 2014                  |
|                                                                                                         | (US Dólares)           |                       |
| <b>Actividades de operación:</b>                                                                        |                        |                       |
| Efectivo recibido de clientes                                                                           | 6.424.963,99           | 2.260.550,88          |
| Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados                                                       | (9.543.985,31)         | 2.254.171,98          |
| Intereses pagados                                                                                       | (1.153,25)             | (275,88)              |
| Participación de los trabajadores                                                                       | (53.088,02)            | (35.834,86)           |
| Impuesto a la renta de sociedades                                                                       | (122.900,55)           | (72.628,84)           |
| <b>Efectivo neto (usado ) provisto por actividades de operación</b>                                     | <b>(3.296.163,14)</b>  | <b>4.405.983,28</b>   |
| <b>Actividades de inversión:</b>                                                                        |                        |                       |
| Retiro (Adiciones) de propiedad y equipos                                                               | 13.723,77              | -                     |
| (Incremento) en inventarios a largo plazo                                                               | (13.300.993,43)        | -                     |
| <b>Efectivo neto (usado) por actividades de inversión</b>                                               | <b>(13.287.269,66)</b> | <b>-</b>              |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                                                   |                        |                       |
| Disminución (Aumento) de obligaciones de largo plazo                                                    | 16.841.550,75          | (4.441.988,48)        |
| Ajuste a resultados acumulados                                                                          | (125.976,79)           | -                     |
| <b>Efectivo neto provisto (usado) por actividades de financiamiento</b>                                 | <b>16.715.573,96</b>   | <b>(4.441.988,48)</b> |
| Aumento (Disminución) neta del Efectivo y equivalentes de efectivo                                      | 132.141,16             | (36.005,20)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año                                                | 29.516,78              | 65.521,98             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                                                    | 161.657,94             | 29.516,78             |
| <b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                 |                        |                       |
| Utilidad neta del ejercicio                                                                             | 177.931,55             | 130.435,37            |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación: |                        |                       |
| Depreciación, neto                                                                                      | 9.863,03               | 25.111,60             |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                                                              |                        |                       |
| (Aumento) Disminución en cuentas por cobrar                                                             | (989.428,71)           | 82.046,18             |
| Disminución (Aumento) en inventarios                                                                    | -                      | 13.682,26             |
| (Disminución) Aumento en cuentas por pagar                                                              | (2.511.802,51)         | 4.177.594,10          |
| Aumento (Disminución) en gastos acumulados por pagar                                                    | 17.273,50              | (22.886,23)           |
| <b>TOTAL AJUSTES</b>                                                                                    | <b>(3.474.094,69)</b>  | <b>4.275.547,91</b>   |
| <b>Efectivo neto (usado) provisto por actividades de operación</b>                                      | <b>(3.296.163,14)</b>  | <b>4.405.983,28</b>   |

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 1. Actividad de la Compañía

La Compañía **BYGRED S. A.** fue constituida el 29 de noviembre de 2006 ante Notaria Vigésima Quinta del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas con un capital social de \$ 800,00 dólares de los Estados Unidos, e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de Diciembre de 2006.

Su domicilio y actividad comercial es realizado en la ciudad de Guayaquil y tiene por objeto dedicarse a actividades a la construcción de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industrias, etc. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro Único de contribuyentes (RUC) **No. 0992487976001**.

De acuerdo con los boletines de información estadísticos publicados por el Banco Central del Ecuador el indicador relacionado con la inflación anual en el comportamiento de la economía ecuatoriana por el último año, fue como sigue:

| <u>Diciembre 31,</u> | <u>Índice<br/>Inflación Anual</u> |
|----------------------|-----------------------------------|
| 2015                 | 3,38 %                            |
| 2014                 | 3,67 %                            |
| 2013                 | 2,70 %                            |

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de Estados Financieros

**Declaración de cumplimiento** – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Moneda funcional** – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. Dólar), el cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

**Bases de preparación** – Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas en el informe. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. Dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

**Efectivo y bancos** – Incluye saldos en Caja y saldos en cuentas corrientes en bancos.

**Cuentas por cobrar** – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, e incluyen cuentas por cobrar a compañías relacionadas las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican como corrientes. La política de crédito de la Compañía es de 30 días promedio.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

**Inventarios.-** Los inventarios se registran al costo de adquisición. El costo incluye todos los costos incurridos en la adquisición, así como todos aquellos costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual. El costo de los inventarios es determinado utilizando el método de costo promedio. El costo no excede el valor de mercado.

**Propiedades y equipos.-** se reconocen como sigue:

- **Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.
- **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.-** Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubiere. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.
- **Método de depreciación y vidas útiles.-** El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Activos depreciables</u> | <u>Vida útil<br/>(en años)</u> |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Edificios                   | 40                             |
| Maquinarias y equipos       | 10                             |
| Otros activos fijos         | 10                             |

- **Retiro o venta de propiedades y equipos.-** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Deterioro del valor de los activos tangibles.-** Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, si hubiere. Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

**Garantías de propiedad arrendada.-** Es un activo financiero mantenido hasta su vencimiento con pago y plazo de vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención de tener hasta su terminación del plazo establecido. La garantía es un depósito bancario entregado al arrendador de acuerdo a lo estipulado en el contrato de arriendo, el cual al cumplir el plazo de entrega del bien, son devueltos en su totalidad siempre y cuando el bien se encuentre en buenas condiciones. Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

**Cuentas por pagar.-** Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Incluyen obligaciones con terceros y entidades relacionadas. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable, y para el reconocimiento posterior se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio para la compra de bienes y servicios es de 45 días en promedio.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

**Reserva Legal.-** De acuerdo a la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Las apropiaciones que se realicen deben ser conocidas y aprobadas por la junta general de socios.

**Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos ordinarios corresponden principalmente a la venta de terrenos urbanizados con transferencia de dominio que forman parte de los proyectos de vivienda que ofrece la Compañía. Los ingresos por intereses son reconocidos como rendimientos financieros en los resultados del año.

**Gastos.-** Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**Compensación de saldos y transacciones.-** Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**Activos y pasivos financieros.-** La Compañía registra sus activos y pasivos financieros relacionados con cuentas por cobrar y cuentas por pagar, las cuales se miden al costo amortizado. Estos son activos y pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos o pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos o pasivos no corrientes.

**Estimaciones contables.-** La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (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, 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**Gestión de riesgos financieros.-** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad. A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- **Riesgo de crédito.-** Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 2. Políticas Contables Significativas

(Continuación)

- **Riesgo de liquidez.-** La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

- **Riesgo de mercado.-** Las actividades de la Compañía lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

Durante el año 2015, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

- **Riesgo de capital.-** La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

**Categorías de instrumentos financieros.-** El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

| <u>Activos y Pasivos Financieros</u> | <u>Dic-31-2015</u>  | <u>Dic-31-2014</u>   |
|--------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Activos financieros</b>           |                     |                      |
| Efectivo y bancos                    | 161.657,94          | 29.516,78            |
| Cuentas por cobrar                   | 1.343.482,90        | 354.054,19           |
| <b>Total</b>                         | <b>1.505.140,84</b> | <b>383.570,97</b>    |
| <b>Pasivos financieros:</b>          |                     |                      |
| Sobregiro bancario                   | -                   | 8.401,69             |
| Cuentas por pagar                    | 9.552.107,01        | 12.063.909,52        |
| Gastos acumulados por pagar          | 55.964,50           | 38.691,00            |
| <b>Total</b>                         | <b>9.608.071,51</b> | <b>12.111.002,21</b> |

**Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.-**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado algunas modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2015 o posteriormente, como sigue:

#### Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Trabajadores

La Compañía ha aplicado las modificaciones a esta norma por primera vez en este año. Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones discrecionales de los trabajadores, a los planes de beneficios definidos, como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los trabajadores especificados en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 3. Cuentas por cobrar

Las Cuentas por cobrar están constituidas como sigue:

|                          | 31 de diciembre     |                   |
|--------------------------|---------------------|-------------------|
|                          | 2015                | 2014              |
|                          | (US Dólares)        |                   |
| Cientes nacionales       | 1.181.163,20        | 73.458,88         |
| Cientes relacionados     | -                   | 4.682,06          |
| Empleados                | 22.231,20           | -                 |
| Crédito fiscal           | 95.726,85           | 133.068,60        |
| Otras cuentas por cobrar | 44.361,65           | 142.844,65        |
| <b>Total</b>             | <b>1.343.482,90</b> | <b>354.054,19</b> |

### 4. Propiedades y equipos

Las Propiedades y equipos están constituidos como sigue:

|                         | 31 de diciembre     |                     |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
|                         | 2015                | 2014                |
|                         | (US Dólares)        |                     |
| Terrenos                | 226.448,60          | 226.448,60          |
| Edificios               | 847.041,35          | 847.041,35          |
| Muebles y equipos       | 41.707,86           | 41.707,86           |
| Equipos de computación  | 1,37                | 13.725,14           |
| Equipos de comunicación | 4.842,20            | 4.842,20            |
| Total Activos fijos     | 1.120.041,38        | 1.133.765,15        |
| Depreciación acumulada  | (68.456,71)         | (58.593,68)         |
| <b>Total</b>            | <b>1.051.584,67</b> | <b>1.075.171,47</b> |

El movimiento de las Propiedades y equipos para el año terminado el 31 de diciembre del 2015, fue como sigue:

|                              | SALDO<br>INICIAL    | ADICIONES         | RETIROS            | SALDO<br>FINAL      |
|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
|                              | (US Dólares)        |                   |                    |                     |
| Terrenos                     | 226.448,60          | -                 | -                  | 226.448,60          |
| Edificios                    | 847.041,35          | -                 | -                  | 847.041,35          |
| Obras en porceso             | -                   | -                 | -                  | -                   |
| Muebles y equipos            | 41.707,86           | -                 | -                  | 41.707,86           |
| Equipos de computación       | 13.725,14           | -                 | (13.723,77)        | 1,37                |
| Equipos de comunicación      | 4.842,20            | -                 | -                  | 4.842,20            |
| Subtotal                     | 1.133.765,15        | -                 | (13.723,77)        | 1.120.041,38        |
| Menos Depreciación acumulada | (58.593,68)         | (9.863,03)        | -                  | (68.456,71)         |
| <b>Total</b>                 | <b>1.075.171,47</b> | <b>(9.863,03)</b> | <b>(13.723,77)</b> | <b>1.051.584,67</b> |

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 5. Otras cuentas por cobrar largo plazo

Las cuentas por cobrar largo plazo están constituidas como sigue:

|                                      | 31 de diciembre |                      |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
|                                      | 2015            | 2014                 |
|                                      | (US Dólares)    |                      |
| Otras cuentas por cobrar largo plazo | -               | -                    |
| Inventarios de largo plazo           |                 | 16.354.240,31        |
| Otros activos no corrientes          |                 | 1.761.003,39         |
| Cuentas por cobrar relacionadas      | -               | -                    |
| <b>Total</b>                         | <b>-</b>        | <b>18.115.243,70</b> |

### 6. Inventarios de largo plazo

Los inventarios largo plazo están constituidos como sigue:

|                      | 31 de diciembre      |          |
|----------------------|----------------------|----------|
|                      | 2015                 | 2014     |
|                      | (US Dólares)         |          |
| Materia prima        | 547.496,90           | -        |
| Productos en proceso | 12.432.241,81        | -        |
| Productos terminados | 321.254,72           | -        |
| <b>Total</b>         | <b>13.300.993,43</b> | <b>-</b> |

### 7. Cuentas por pagar

Las Cuentas por pagar están constituidas como sigue:

|                                | 31 de diciembre     |                      |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                | 2015                | 2014                 |
|                                | (US Dólares)        |                      |
| Proveedores locales            | 762.695,88          | 800.477,25           |
| Otras cuentas por pagar        | 81.471,88           | 60.523,18            |
| Anticipos de clientes          | 8.635.665,66        | 11.177.976,64        |
| Impuesto a la renta por pagar  | 32.178,50           | -                    |
| IVA y retenciones en la fuente | 40.095,09           | 24.932,45            |
| <b>Total</b>                   | <b>9.552.107,01</b> | <b>12.063.909,52</b> |

Anticipos de clientes, representan dineros recibidos de clientes a cuenta de futuros contratos de compraventa de viviendas en sectores urbanizados de los diferentes proyectos de viviendas que ofrece la Compañía, no sujetos a reembolso, salvo la aplicación de ciertas sanciones establecidas de común acuerdo en los contratos de compraventa suscritos entre la Compañía y los adquirentes.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 8. Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar están constituidos como sigue:

|                                   | 31 de diciembre  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | 2015             | 2014             |
|                                   | (US Dólares)     |                  |
| Provisiones Sociales              | 2.299,45         | 2.484,07         |
| Aportes IESS                      | 577,03           | 372,07           |
| Participación de los trabajadores | 53.088,02        | 35.834,86        |
| <b>Total</b>                      | <b>55.964,50</b> | <b>38.691,00</b> |

### 8. Cuentas por pagar vinculadas

Las Cuentas por pagar vinculadas están constituidas como sigue:

|                  | 31 de diciembre     |                     |
|------------------|---------------------|---------------------|
|                  | 2015                | 2014                |
|                  | (US Dólares)        |                     |
| Ravcorp S. A     | 714.869,12          | 369.719,74          |
| Corpromecua S. A | 37.116,19           | -                   |
| Jelusi S. A      | 58.312,00           | -                   |
| Artensia S. A    | 18.827,34           | 39.702,12           |
| Cafripac S. A    | 13.479,22           | 48.378,97           |
| Pesmadeca S. A   | 902.108,06          | 1.017.608,06        |
| Transdelec S. A  | 1.051,55            | 17.051,55           |
| Zetcard S. A     | 22.181,00           | -                   |
| Dikenet S. A     | 47.916,00           | -                   |
| Ruali S. A       | 355.637,51          | 355.637,51          |
| Hycnesa S. A     | 157.321,09          | 89.321,09           |
| Tierrika S. A    | 7.354,28            | 27.972,51           |
| Tmamasa S. A     | 12.741,00           | -                   |
| Jaleym S. A      | 155.070,00          | 195.570,00          |
| Miruva S. A      | 1.926,48            | 1.926,48            |
| Dislord's S. A   | 819.718,22          | 852.718,40          |
| Ingope S. A      | 18.966,00           | -                   |
| Movismor S. A    | 611.730,12          | 706.892,15          |
| Brucosa S. A     | 517.440,84          | 1.229.745,97        |
| Aliperro S. A    | 47.300,00           | 275.865,32          |
| Placery S. A     | 12.861,29           | 12.861,29           |
| <b>Total</b>     | <b>4.533.927,31</b> | <b>5.240.971,16</b> |

Cuentas por cobrar relacionadas, corresponden a entregas de préstamos para capital de trabajo, no generan ningún tipo de interés y no tienen fecha de vencimiento definido.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 9. Obligaciones financieras de largo plazo

Las Obligaciones financieras de largo plazo están constituidas como sigue:

| 31 de diciembre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2014                |
| (US Dólares)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                     |
| <u>Obligaciones con instituciones financieras locales,</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
| ▪ <u>Fideicomiso Mercantil Banco del Pacifico</u> , fue conformado para la compra 554 solares que forman el Conjunto Residencial "Los Balcones de Panorama", ubicados en el Cantón Durán, Provincia del Guayas por \$ 1.305.000,00, con una cuota inicial de \$ 130.500,00 y el saldo a un plazo de 180 meses con una tasa referencial activa del 9.87%, la misma que será reajustada cada 180 días. |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 694.383,81          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 781.507,34          |
| ▪ <u>Banco Promerica</u> , operación a 24 meses plazos con tasa del 9.76%, a 24 meses plazo y garantías hipotecarias.                                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 129.598,67          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 600.000,00          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 823.982,48          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.381.507,34        |
| <u>Otros pasivos no corrientes</u> , corresponde a préstamos de capital sin fecha de vencimiento definida y sin intereses.                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 474.138,57          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 474.138,57          |
| <u>Beneficios de largo plazo</u> , corresponde a jubilación y desahucio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 981,00              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.703,55            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 475.119,57          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 475.842,12          |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>1.299.102,05</b> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1.857.349,46</b> |

### 9. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2015, el capital pagado está representado por 800 acciones comunes con un valor nominal unitario de US\$1.00. El capital suscrito y pagado está constituido como sigue:

|                        | 2015      | %       | 2014      | %       |
|------------------------|-----------|---------|-----------|---------|
| Godwin Enterprises S.A | \$ 720,00 | 90,00%  | \$ 720,00 | 90,00%  |
| Dompucorp S.A          | 80,00     | 10,00%  | 80,00     | 10,00%  |
|                        | \$ 800,00 | 100,00% | \$ 800,00 | 100,00% |

### 10. Régimen Tributario

- **Impuesto a la Renta:** El impuesto a la renta causado por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y 2014, se determinó como sigue:

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 10. Régimen Tributario

(Continuación)

|                                               | 31 de diciembre |             |
|-----------------------------------------------|-----------------|-------------|
|                                               | 2015            | 2014        |
|                                               | (US Dólares)    |             |
| Utilidad del ejercicio                        | 353.920,11      | 238.899,07  |
| Menos:                                        |                 |             |
| 15% Participación de los trabajadores         | (53.088,02)     | (35.834,86) |
| Más:                                          |                 |             |
| Gastos no deducibles                          | 190.770,09      | 196,71      |
| Base imponible para el impuesto a la renta    | 491.602,18      | 203.260,92  |
| Tarifa de impuesto a la renta para sociedades | 25%             | 22%         |
| Impuesto a la renta                           | 122.900,55      | 44.717,40   |
| Impuesto a la renta (Anticipo mínimo 2014)    | -               | 72.628,84   |

- **Revisión tributaria:** De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:
  - i. En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo;
  - ii. En seis años, a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y,
  - iii. En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar la declaración de impuesto a la renta del 2012 y 2015 de acuerdo con lo indicado en el literal i) anterior, aún no ha prescrito.

- **Amortización de pérdidas operativas**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, las pérdidas tributarias pueden compensarse con las utilidades gravables que se obtengan por parte de la Compañía, dentro de los cinco años siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, sin que dicha compensación exceda, en cada período, el 25% de las utilidades obtenidas.

- **Cambios en la legislación tributaria**

**Ley Orgánica de Incentivo a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal:** Con fecha 29 de diciembre del 2014 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- **Ingresos gravados para impuesto a la renta:** Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el impuesto a la renta las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera, se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.
- **Exenciones:** Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable y se elimina la exención por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.

# BYGRED S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2015

### 10. Régimen Tributario

(continuación)

➤ **Deducibilidad de los gastos:** Se establece lo siguiente:

- En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.
- Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.
- Vía Reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general efectuado entre partes relacionadas.
- Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.

**Tarifa de impuesto a la renta:** Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes

- en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen, paguen o acrediten al exterior, pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

- **Anticipo de impuesto a la renta:** Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.

#### Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador

- **Impuesto a la salida de divisas:** Los pagos efectuados al exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.

Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

### 11. Hechos ocurridos con la posterioridad del periodo que se informa:

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

