Bindsurbana Constructores Cia. Ltda.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 e Informe de los Auditores Independientes

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

Contenido **Página**

Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para las PYMES	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US$	U.S. dólares

FINAUDIT
AUDIT & CONSULTING

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización 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 error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero

FINAUDIT
AUDIT & CONSULTING

no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Otro asunto

Los estados financieros de BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, no fueron auditados.

Finaudit Ecuador

Quito, noviembre 29, 2016
Registro No. 1006

Stalin Moreno
Socio
Licencia N° 26424

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Notas	Diciembre 31, 2015	2014
		(En U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	39,800	29,090
Pagos anticipados y otros	5	136,252	241,820
Activos por impuestos corrientes	10	459	
Proyectos en curso	6	2,255,457	1,328,776
Total activo corriente		2,431,968	1,599,686
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Equipos y total activo no corriente	7	29,737	45,795
TOTAL ACTIVOS		2,461,705	1,645,481
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Obligaciones financieras	8	127,455	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	200,571	440,345
Pasivos por impuestos corrientes	10		5,942
Obligaciones acumuladas	11	8,257	33,982
Cuentas por pagar socios	12	206,201	142,072
Anticipos de clientes	13	1,842,988	979,279
TOTAL PASIVOS CORRIENTES Y TOTAL PASIVOS		2,385,472	1,601,620
PATRIMONIO:	15		
Capital social		400	400
Reserva legal		80	80
Utilidades retenidas		75,753	43,381
TOTAL PATRIMONIO		76,233	43,861
TOTAL PASIVO MÁS PATRIMONIO		2,461,705	1,645,481

Ver notas a los estados financieros

Sr. Juan Carlos Guerra
GERENTE GENERAL

Marco Ramirez MBA, CPA
CONTADOR

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Notas	2015	2014
		(En U.S. dólares)	
INGRESOS	16	891,914	830,879
COSTO DE VENTAS	17	684,957	666,432
MARGEN BRUTO		206,957	164,447
Gastos operacionales	17	165,367	108,830
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		41,590	55,617
Menos gasto por impuesto a la renta	10	9,150	12,236
UTILIDAD NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		32,440	43,381

Ver notas a los estados financieros

Sr. Juan Carlos Guerra
GERENTE GENERAL

Marco Ramírez MBA, CPA
CONTADOR

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
		(en U.S. dólares)		
Saldos al 31 de diciembre de 2013	400	80	26,835	480
Utilidad neta			43,381	43,381
Dividendos pagados			(26,835)	(23,835)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	400	80	43,381	43,861
Utilidad neta			32,440	32,440
Ajustes			(68)	(68)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	400	80	75,753	76,233

Ver notas a los estados financieros

Sr. Juan Carlos Guerra
GERENTE GENERAL

Marco Ramírez MBA, CPA
CONTADOR

BINDSURBANA CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

	Nota	2015	2014
		(En US dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		1,755,623	1,115,568
Pagos a proveedores y a empleados		(1,2920,946)	(1,343,656)
Impuesto a la renta		(15,551)	(7,232)
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación		180,874	(235,320)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución de inversiones corrientes			200,002
Adquisición de equipos			(31,000)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Inversión			169,002
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento de obligaciones financieras		127,455	
Incremento de cuentas por pagar a socios		64,129	84,072
Dividendos pagados a los socios			(26,835)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		191,584	57,237
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Incremento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		10,710	(9,081)
Saldos al comienzo del año		29,090	38,171
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	39,800	29,090

Sr. Juan Carlos Guerra
GERENTE GENERAL

Marco Ramírez MBA. CPA
CONTADORA

1. INFORMACIÓN GENERAL

BINDSURBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA. es una compañía limitada y fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Quito el seis de agosto del dos mil once e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón con número 2037 tomo 142.

BINDSURBANA CONTRUCCIONES CIA. LTDA tiene por objeto dedicarse entre otros, a la construcción de obras civiles, de viviendas unifamiliares o multifamiliares, a la construcción de puentes vías. También podrá dedicarse a la construcción y mantenimiento de ductos y oleoductos y facilidades en general. También se puede dedicar a la dirección de obras con contrato de honorarios profesionales.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el personal total de la Compañía alcanza 82 y 94 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. ***Declaración de cumplimiento*** **-** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. ***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 el Ecuador.

2.3. ***Bases de preparación y presentación*** - Los estados financieros de BINDSURBANA CIA. LTDA. han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.4. ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - Incluye aquellos activos financieros líquidos.

2.5. ***Proyectos en curso*** - Todos los costos y gastos, relacionados directamente con la construcción de un proyecto, se activan en la cuenta Proyectos en Curso.

La compañía mantendrá, para el cálculo razonable de avance de obra, un presupuesto por proyecto y distribuirá porcentualmente la materia prima, la mano de obra, los costos indirectos de fabricación, los costos financieros aplicables a cada uno.

2.6. ***Equipos***

2.5.1. ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2. ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3. ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo de 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)	Tasas
Maquinaria	10	10%
Equipos para la construcción	10	10%
Vehículos	5	20%

2.7. ***Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1. ***Impuesto corriente*** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2. ***Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.7.3. ***Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.8. ***Beneficios a empleados***

2.8.1. ***Participación empleados*** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9. ***Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias*** - El ingreso de actividades ordinarias procedente de la venta de vivienda, realización y conclusión de proyectos de construcción se reconoce cuando se entregan los bienes, ha cambiado su propiedad y son habitables.

El ingreso de actividades ordinarias por servicios de dirección de obra se reconoce cuando se presta el servicio. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos.

2.10. ***Costos y gastos*** - La compañía liquidará los costos y gastos aplicables en el porcentaje proporcional de terminación que la obra se encuentre al momento de finalizar el período fiscal.

Considerando que es decisión de la administración manejar un proyecto de construcción a la vez, la totalidad de los costos serán manejados de acuerdo a la política contable establecida. Sin embargo, si existieren dos o más proyectos se distribuirá con la estimación proporcional más adecuada.

Mientras dure la construcción del proyecto, los costos y gastos por unidad de vivienda se distribuirán mediante la alícuota de la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, misma que tiene una base técnica y legal debidamente registrada y aprobada en el municipio. Sin embargo, cuando se haga la liquidación final de cada proyecto se aplicará un ajuste porcentual en cada unidad dependiendo de los cambios que el cliente haya solicitado tanto en la obra como en sus acabados.

En caso de divergencias establecidas en el acuerdo estas se registrarán como una contingencia en el Pasivos cuando tengamos indicios ciertos o inicien legalmente.

Porcentaje de terminación - Es el valor porcentual que el ingeniero o arquitecto encargado de la ejecución de la obra entregara al final de cada período fiscal. Este porcentaje se usará para aplicar los ingresos y costos proporcionales de cada proyecto. Esta estimación deberá guardar el principio de razonabilidad.

2.11. ***Activos financieros*** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.11.1. ***Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento*** - Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se presentan 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.

2.11.2. ***Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar*** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

2.11.3. ***Baja de un activo financiero*** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

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

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

2.12.3. ***Baja de un pasivo financiero*** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.12.4. ***Instrumentos de patrimonio*** - Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos

3. *ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS*

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 ***Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que

exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2015, conforme al análisis antes mencionado, la Compañía no requirió registrar pérdidas por deterioro.

3.2 ***Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

3.3 ***Impuesto a la renta diferido*** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera y corresponde a valores disponibles en cuentas bancarias.

5. PAGOS ANTICIPADOS Y OTROS

Un resumen de los pagos anticipados y otros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Anticipo compra terreno **(1)**	100,000	
Anticipos proveedores	36,252	241,454
Otros		366
Total	136,252	241,820

(1) Corresponde al pago anticipado para la compra de un terreno y para el desarrollo de un nuevo proyecto.

6. PROYECTOS EN CURSO

Un resumen de los proyectos en curso es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Costos directos	1,334,102	725,934
Anticipo terreno Yaku	161,280	30,578
Sueldo y beneficios a empleados	541,870	409,640
Honorarios	15,678	15,311
Mantenimiento y reparaciones	10,942	7,507
Movilización	19,110	17,136
Depreciación	16,202	1,234
Legales y contribuciones	23,472	5,354
Costos financieros	12,148	4,753
Otros costos	120,653	111,329
Total	2,255,457	1,328,776

A continuación, un resumen de la aplicación de costos y su efecto en la cuenta obras en proceso:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Saldo Inicial Obras en proceso	1,328,776	564,077
Incremento de Obras en proceso	1,769,666	1,530,145
Total	3,098,442	2,094,222
Costo aplicado	842,985	765,447
% Terminación	27%	37%
Total	2,255,457	1,328,776

El año 2015 en función al reporte de la Gerencia del Proyecto este avanzó en un 27,21%; finalizando a diciembre del 2015 en un % de terminación acumulado del 63,76%.

7. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Costo	47,664	47,664
Depreciación acumulada	(17,927)	(1,869)
Total	29,737	45,795
Clasificación:		
Maquinaria, equipo e instalaciones	26,057	29,131
Vehículos, equipo de transporte y camionero móvil	3,680	16,664
Total	29,737	45,795

Los movimientos de equipos fueron como sigue:

	Maquinaria, equipo e instalaciones	Vehículos, equipo de transporte y camionero móvil	Total
		(en U.S. dólares)	
Costo			
Saldos al 31 de diciembre de 2013		16,664	16,664
Adiciones	31,000	____	31,000
Saldos al 31 de diciembre de 2014 y 2015	31,000	16,664	47,664
Depreciación Acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre de 2013	-	-	-
Gasto depreciación	1,869	____	1,869
Saldos al 31 de diciembre de 2014	1,869		1,869
Ajustes		9,625	9,625
Gasto depreciación	3,100	3,333	6,433
Saldos al 31 de diciembre de 2015	4,969	12,958	17,927
Saldos netos al 31 de diciembre de 2015	26,031	3,706	29,737

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponde a un préstamo bancario local con una tasa de interés efectiva promedio anual de 9.74% y con vencimiento en enero 2016.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	140,184	392,845
Otras cuentas por pagar	60,387	47,500
Total	200,571	440,345

10. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

10.1 *Activos del año corriente*. -

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario Anticipo Impuesto a la Renta y total	459	—

10.2 *Pasivos del año corriente*. -

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar y total	—	5,942

10.3 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31, 2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta, utilidad gravable	41,590	55,617
Impuesto a la renta causado 22% **(1)**	9,150	12,236
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	9,150	12,236

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y, del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

10.4 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	5,942	938
Provisión del año	9,150	12,236
Pagos efectuados	(15,551)	(7,232)
Saldos al fin del año	(459)	5,942

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la renta.

10.5 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2013, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con fecha 24 de diciembre del 2015, se aprueba el nuevo formulario 101 para la declaración del impuesto a la renta y presentación de estados financieros de sociedades y establecimientos permanentes ", según NAC-DGERCGC15-00003211, el formulario incluye un detalle financiero contable apegado a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF`S.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Participación empleados	7,339	9,815
Beneficios sociales	918	24,167
Total	8,257	33,982

11.1 Participación empleados - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación empleados fueron como sigue:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	9,815	6,071
Provisión del año	7,339	9,815
Pagos efectuados	(9,815)	(6,071)
Saldos al fin del año	7,339	9,815

12. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Un resumen de las cuentas por pagar a socios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Diego Guerra	145,373	84,281
Juan Guerra	60,828	57,791
Total	206,201	142,072

Corresponden a valores entregados por los socios de la Compañía, los mismos no tienen plazos definidos, ni devengan intereses.

13. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponde a valores entregados por los clientes de manera mensual; debido a que el proyecto avanza en función de la disponibilidad de dichos aportes, para la construcción de una unidad de vivienda.

La entrega de los proyectos terminados se realizará en el año 2016.

14. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Junta de Socios tiene la responsabilidad global de establecer y controlar el marco conceptual de administración del riesgo. El Gerente General de la Compañía es responsable por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía y reporta regularmente a la Junta de Socios.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas para identificar y analizar el riesgo a que se enfrenta la Compañía, para establecer los límites y controles de riesgos apropiados. Las políticas de administración de riesgo y los sistemas de información se revisan de manera periódica para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y las actividades de la Compañía.

Administración de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos de naturaleza financiera:

Riesgo de Capital - Riesgo de liquidez - El enfoque de la Compañía para administrar su liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre se va a contar con la liquidez suficiente para cumplir sus obligaciones en el momento de su vencimiento, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables ni arriesgar la reputación de la Compañía. La Administración emite las políticas y directrices para la administración del riesgo de liquidez, y es la responsable de establecer el marco de trabajo apropiado para que la Gerencia lleve a cabo la gestión eficiente de liquidez en el corto, mediano y largo plazo.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US$(46,496)
Índice de liquidez	1.02 veces
Pasivos totales / patrimonio	31.29 veces

Valor Razonable - En opinión de la Gerencia, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros son sustancialmente similares a sus respectivos valores en libros. La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los parámetros adecuados para el tamaño y giro del negocio.

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

	Diciembre 31, 2015	2014
	(En U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4) y total	39,800	29,090
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 8)	127,455	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	200,571	440,345
Cuentas por pagar a socios (Nota 12)	206,201	142,072
Total	534,227	582,417

15. PATRIMONIO

Capital Social - El capital social de la Compañía consiste de 400 participaciones, nominales e indivisibles con valor nominal de US$1 cada una, autorizadas, suscritas y pagadas.

Reserva Legal - La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Dividendos - A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de Socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	2015	2014
	(En U.S. dólares)	
Ingresos ordinarios **(1)**	886,733	830,253
Ingresos por servicios	5,181	626
Total	891,914	830,879

(1) Estos ingresos corresponden al reconocimiento proporcional a la tasa de obra terminada para el año 2015 y 2014 del Proyecto Yaku (Nota 6).

17. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	2015	2014
	(En U.S. dólares)	
Costo de ventas	684,957	666,432
Gastos de administración y Ventas	165,367	108,898
Total	850,324	775,330

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	2015	2014
	(En U.S. dólares)	
Costo de ventas	684,957	666,432
Sueldos y beneficios empleados	115,606	56,247
Honorarios profesionales	10,219	7,328
Seguridad y vigilancia	16,171	5,616
Impuestos y contribuciones	4,241	2,755
Gastos financieros	1,980	3,114
Participación empleados	7,339	9,815
Otros gastos	9,811	24,023
Total	850,325	775,330

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (29 de noviembre del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia General de la Compañía el 29 de noviembre del 2016 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia General de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.