



## 1. Información General

**1.1. Constitución y operaciones.-** INMOBILIARIA IMVIARDU S.A., fue legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 23 de Junio del 2011, inscrita en el Registro Mercantil el 08 de Agosto del 2011 constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 17 de Julio del 2008.

La actividad principal de la Compañía es la planificación y construcción de urbanizaciones y lotizaciones, viviendas, edificios, centros comerciales, residencias, condominios e industrias.

La compañía ante el Servicio de Rentas Internas mantiene el Registro Único de Contribuyente No. 2390008131001 y se encuentra ubicada en la Av. Bomboli, edificio Vacman en Santo Domingo.

Actualmente se encuentran ejecutando las siguientes obras:

- Proyecto SAIL Plaza Manta.- corresponde a la construcción de un hotel ubicado al norte de la ciudad de Manta por el sector de barbasquillo, el cual se encuentra al 55% de avance de obra;
- Proyecto Camposanto La Luz.- corresponde a la construcción de toda la infraestructura que requiere un camposanto ubicado en la ciudad de Santo Domingo de los Tschilas, el cual se encuentra al 70% de avance de obra; y,
- Proyecto Camposanto Jardines del Eden.- corresponde a la construcción de toda la infraestructura que requiere un camposanto, ubicado en la ciudad de Manta, el cual se encuentra stand by, al 50% de avance de obra

**1.2. Aprobación de los estados financieros.-** Los estados financieros tomados en su conjunto por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con fecha 20 de mayo de 2016 con la autorización de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**1.3 Entorno económico.-** Durante los años 2015 y 2014 se mantiene la desaceleración del ritmo de la economía, estimándose en 4% el crecimiento del PIB frente al 5% del 2013, el crecimiento del PIB se contrae en 0,6%. La inflación anual se mantuvo controlada en valores inferiores al 3.3% (3.67% en 2014). El desempleo se ha mantenido constante durante los últimos 12 meses, por debajo del 5%. Aunque con un ambiente un poco favorable, la inversión extranjera continua siendo a la baja.

Considerando que a finales del ejercicio 2015 el precio del petróleo ecuatoriano descendió a US\$ 29 frente al promedio de US\$40 por barril durante el año 2014, y se prevee que el precio para el primer semestre del 2016 sea menor y la producción caiga de 600 a 530 mil barriles. Las políticas del Gobierno sobre la limitación de importaciones de bienes terminados se mantiene vigente, con el incremento de aranceles o salvaguardas en aproximadamente un 100% en mas de 200 productos.

El Gobierno ecuatoriano está enfocado en dinamizar el sector industrial, fomentar la producción e impulsar la calidad de los productos nacionales y la sustitución de importaciones. El reto propuesto por el Gobierno a futuro es avanzar en el cambio de la



matriz productiva. Sin embargo, se espera que las inminentes restricciones en el gasto fiscal originadas en la disminución de los recursos provenientes del petróleo no reviertan las tendencias.

## 2. Bases de preparación de los Estados Financieros

- 2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y vigentes a la fecha de los Estados Financieros.
- 2.1. Bases de medición.-** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- 2.2. Moneda funcional y de presentación.-** La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera”, ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.
- 2.3. Uso de estimados y juicios.-** La preparación de Estados Financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones y se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.
- 2.4. Estados financieros comparativos.-** La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF requiere que la Administración de la Compañía presente las cifras del año corriente comparativas con el año inmediato anterior.
- 2.5. Período de reporte.-** El ejercicio económico obligatorio a desarrollar contable y tributariamente corresponde al período del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.
- 2.6 Empresa en marcha.-** Los presupuestos y proyecciones de la Empresa, tomando razonablemente en cuenta los posibles cambios en el mercado, muestran que la Compañía será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de la reciente crisis mundial y las variables económicas y políticas que afectan al entorno local en las operaciones de la compañía. La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al preparar sus estados financieros.

## 3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:



**3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.-** Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

**3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo.-** El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, depósitos a plazo e inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

### **3.3. Activos y pasivos financieros**

**3.3.1. Clasificación.-** la clasificación de los activos y pasivos financieros dependen del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “cuentas por cobrar a clientes y otros”; y, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “cuentas por pagar” “otros pasivos financieros; y, “obligaciones emitidas”.

**3.3.1. Activos financieros.-** representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a clientes, préstamos a funcionarios, empleados, partes relacionadas; y otros, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por el vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**3.3.2 Pasivos financieros.-** representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas, gastos acumulados por pagar, y, obligaciones emitidas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**3.3.3. Reconocimiento inicial.-** La Compañía reconoce y clasifica un activo y pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se comprometen a comprar o vender el activo; o, a pagar el pasivo. Los activos y pasivos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción.

**3.3.4. Medición posterior.-** Los activos y pasivos financieros detallados, se miden a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

**3.3.5 Baja.-** La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier



---

participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran. Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente

### 3.4 Inmuebles en construcción

Se registran los costos incurridos por la construcción de los proyectos de urbanización, para la fabricación de un activo o conjunto de activos que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización

Los costos de los proyectos de urbanización comprenden:

- a. Los costos que se relacionen directamente con el proyecto en desarrollo;
- b. Los costos que se relacionen con la actividad de contratación en general, y pueden ser imputados al proyecto en desarrollo, incluso los impuestos no recuperables; y
- c. Cualesquiera otros costos que se puedan cargar al proyecto, bajo los términos pactados en el contrato.

El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inmuebles terminados, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida. El importe de cualquier reversión de la rebaja de valor que resulte de un incremento en el valor neto realizable, se reconocerá como una reducción en el valor de los inventarios que hayan sido reconocidos como gasto en el periodo en que la recuperación del valor tenga lugar.

### 3.5 Propiedades, equipos y muebles-

**3.5.1. Reconocimiento y medición.-** Las partidas son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades, equipos y muebles se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las Propiedades, equipos y muebles se presentan inicialmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en instalaciones, Propiedades, equipos y muebles son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de Propiedades, equipos y muebles poseen



vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de Propiedades, equipos y muebles son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

**3.5.2. Depreciación.-** La depreciación de Propiedades, equipos y muebles se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de Propiedades, equipos y muebles, en función de la vida útil establecida en la normativa tributaria, que se asemeja a la vida útil económica real que estima la administración de la Compañía. Las vidas útiles estimadas para los períodos, actual y comparativos son las siguientes:

Equipos y maquinarias	Entre 3 y 40 años
Equipos de computación	Entre 2 y 3 años
Muebles y enseres	Entre 3 y 10 años
Vehiculos	<u>Entre 3 y 5 años</u>

### 3.6 Deterioro-

**3.6.1 Deterioro de activos financieros.-** La Compañía establece una provisión de ser necesario de sus cuentas por cobrar y otras cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las ventas a crédito, anticipos o préstamos otorgados. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que las cuentas por cobrar se ha deteriorado.

Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación sobre las cuentas incobrables. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

**3.6.2 Deterioro de activos no financieros.-** El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes de activos por impuestos diferidos, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta.

Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del



uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

### **3.7 Beneficios a empleados**

#### **3.7.1 Beneficios a corto plazo-**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones.

Así también, la compañía debe reconocer el 15% sobre la utilidad contable del ejercicio, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a los resultados del ejercicio en se devenga y se registra como gasto de administración.

#### **3.7.2 Beneficios por terminación-**

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando la Compañía se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado para dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Así también, de acuerdo con disposiciones del Código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o el empleado, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

#### **3.7.3 Beneficios a largo plazo-**

La legislación laboral establece la constitución de una reserva por jubilación patronal cuando los empleados han cumplido más de 25 años continuos o discontinuos, sin embargo las provisiones por planes de jubilación patronal son aceptados por la administración tributaria cuando los empleados cumplen más de 10 años continuos o



discontinuos hasta llegar a los 25 años de labores en una empresa, caso contrario el gasto por esta reserva no sirve la deducibilidad de los ingresos.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a costos y gastos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,54% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otros.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a los resultados integrales. Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

### **3.8 Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

### **3.9 Reconocimiento de ingresos ordinarios**

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de construcción son reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: (i) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; (ii) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado



usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (iii) el importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad; (iv) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y (v) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### 3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Los costos y gastos incurridos de proyectos que se encuentran en desarrollo sin devengar, y se espera su culminación para la emisión del respectivo informe, se registra en activos diferidos.

**3.11 Distribución de dividendos.-** La distribución de las participaciones a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos no corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos se aprueban mediante Junta General de Socios.

### 3.12 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido (ganancia o pérdida). El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

*El impuesto corriente.-* es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

*El impuesto a la renta diferido.-* es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.



Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La administración tributaria no reconoce a la Norma Internacional de Contabilidad No. 12 “Impuesto a la renta diferido”, para la presentación de la información financiera, además que no acepta la reversión de gastos de años anteriores.

### **3.13 Transacciones con partes relacionadas**

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Para establecer la existencia de algún tipo de relación o vinculación entre contribuyentes, la Administración Tributaria atenderá de forma general a la participación accionaria u otros derechos societarios sobre el patrimonio de las sociedades, los tenedores de capital, la administración efectiva del negocio, la distribución de utilidades, la proporción de las transacciones entre tales contribuyentes, los mecanismos de precios usados en tales operaciones.

También se considerarán partes relacionadas a sujetos pasivos que realicen transacciones con sociedades domiciliadas, constituidas o ubicadas en una jurisdicción fiscal de menor imposición, o en Paraísos Fiscales. Así mismo, la Administración Tributaria podrá establecer partes relacionadas por presunción cuando las transacciones que se realicen no se ajusten al principio de plena competencia.

Podrá considerar también partes relacionadas por presunción a los sujetos pasivos y a la persona natural, sociedad, o grupo económico con quien realice ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, en los porcentajes definidos en el Reglamento.

### **3.14 Valor razonable**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios de la NIIF 13. Cada vez que se requiera, se revelará mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

Los préstamos y partidas por cobrar y por pagar, son medidos al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial.

Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósito de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los montos registrados de cuentas por cobrar y por pagar y otras, gastos pagados por adelantado y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

#### 4 Normas internacionales emitidas aun no vigentes

A la fecha de la emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, de las cuales la compañía no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesario y urgente, los siguientes proyectos, aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 11	Enmienda relativa a la adquisición de una participación en una operación conjunta "Acuerdos conjuntos".	1 de enero 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas (activo biológico) portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28	Enmiendas con relacionadas con la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero 2016
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas "	1 de enero 2016
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos mantenidos para la venta o su distribución.	1 de enero 2016
NIIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado a las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	1 de enero 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de enero 2016
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	1 de enero 2016
NIC 1	Enmiendas a la NIC 1, revelaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y Otros resultados integrales.	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28	Enmiendas a este grupo de Normas, que clarifican ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método del valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión.	1 de enero 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero 2018



NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
---------	--	-----------------

## 5. Administración de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El objetivo general de la Gerencia es minimizar cualquier efecto adverso en el desempeño financiero de la Compañía

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

### 5.1. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente en el efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras.

**5.1.1. Efectivo.-** respecto a las instituciones financieras donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AA-".

### 5.1.2. Exposición al riesgo de crédito

El valor en libros de los activos financieros que mantiene la Compañía representa la exposición máxima al riesgo de crédito, el cual se resume a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	32.402,53	232.556,11
Clientes	1.633.317,11	12.456,09
Impuestos por cobrar	254.232,58	189.714,94
Otras cuentas por cobrar	604.089,39	125.109,19
Inmuebles en construcción	1.775.232,61	2.506.944,43
Otros activos corrientes	-	17.119,00
Inventario	218.940,50	-
	<u>4.518.214,72</u>	<u>3.083.899,76</u>

**5.1.3. Riesgo de liquidez.-** El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía fondea sus operaciones, principalmente con los contratos de construcción mantenidos con partes relacionadas. Estos contratos generan una contribución marginal que permite cubrir los gastos de administración, operación y dejar una utilidad razonable.



Los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyen:

**Al 31 de diciembre de 2015:**

	<u>Valor en libros</u>	<u>De 0 a 6</u> <u>meses</u>	<u>De 6 a 12</u> <u>meses</u>	<u>De 1 a 2</u> <u>años</u>
Proveedores	771.287,82	385.643,91	385.643,91	-
Impuestos por pagar	15.166,63	15.166,63	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	66.439,76	66.439,76	-	-
Anticipo de clientes	2.648.079,11	1.324.039,56	1.324.039,56	-
Compañías Relacionadas	907.103,86	453.551,93	453.551,93	-
	<u>4.408.077,18</u>	<u>2.244.841,79</u>	<u>2.163.235,40</u>	<u>0,00</u>

**Al 31 de diciembre de 2014:**

	<u>Valor en libros</u>	<u>De 0 a 6</u> <u>meses</u>	<u>De 6 a 12</u> <u>meses</u>	<u>De 1 a 2</u> <u>años</u>
Proveedores	51.944,90	250.725,22	-	-
Impuestos por pagar	16.722,89	609.573,25	609.573,25	609.573,25
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	29.572,66	218.812,12	-	-
Anticipo de clientes	2.190.421,84	135.151,65	135.151,65	-
Compañías Relacionadas	798.638,47	-	798.638,47	-
	<u>3.087.300,76</u>	<u>1.214.262,24</u>	<u>1.543.363,37</u>	<u>609.573,25</u>

**5.2. Riesgo de mercado**

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios en las tasas de interés que pudieran afectar a los gastos y pasivos de la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad de la Compañía.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

**5.3. Administración del riesgo de capital**

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio.

Localmente si las pérdidas acumuladas superan el 50% del capital social más las reservas, podría entrar en causal de disolución por parte de la Superintendencia de Compañías, y se requiere que se realice un aumento de capital con nuevas aportaciones por parte de los Socios.

La Junta de Socios establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los Socios. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía.



Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

## **6. Efectivo**

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	780,08	200.072,19
Depósitos en bancos locales	31.622,45	32.483,92
	<u>32.402,53</u>	<u>232.556,11</u>

Los depósitos en bancos locales, corresponden a efectivo depositado en instituciones financieras locales, no incluye moneda extranjera y no mantienen ninguna restricción.

## **7. Cuentas por cobrar a clientes**

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Relacionados (Nota 16)	1.480.014,99	-
No relacionados	146.041,54	12.456,09
	<u>1.626.056,53</u>	<u>12.456,09</u>

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionadas incluyen proyectos de terceros que se encuentran en procesos iniciales de construcción, y no genera intereses.

## **8. Inventario**

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	14.241,88	-
Movimientos de tierra	2.032,97	-
Materiales de construcción y otros	202.665,65	-
	<u>218.940,50</u>	<u>-</u>

Los terrenos y movimientos de tierra correspondiente proyectos inmobiliarios propios que se desarrollarán en los próximos años.

Los materiales de construcción y otros incluye: insumos, herramientas, materiales, repuestos y suministros a utilizar en las construcciones en desarrollo.

## **9. Inmuebles en construcción**

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proyectos:		
Camposantos	1.129.197,04	1.129.201,90
Hotel	641.571,28	1.371.345,16
Otros	4.464,29	6.397,37
	<u>1.775.232,61</u>	<u>2.506.944,43</u>

Camposantos incluye la construcción del cementerio Camposanto Jardines del Eden ubicando en la ciudad de Manta; y el cementerio Parques El Recuerdo en la ciudad de Santo Domingo.

Un detalle comparativo de las obras en curso , es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>Camposantos</u>		<u>Hotel</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos y salarios	113.468,34	113.468,34	47.418,76	200.919,83
Aporte al IESS	1.430,62	1.430,62	-	-
Beneficios sociales	2.451,69	2.451,69	-	-
Alimentación	19.956,63	19.956,63	12.846,66	9.269,53
Servicios profesionales	28.826,22	28.826,22	-	-
Hormigon/cemento/hierro	141.823,29	141.823,29	175.202,91	706.892,95
Encofrado/madera	11.163,26	11.163,26	85.755,36	58.313,26
Mallas electrosoldadas	-	-	22.809,89	14.053,03
Materiales de construcción	549.942,97	549.942,97	25.124,22	24.718,98
Herramientas, suministros y materiales	30.318,33	30.558,33	5.797,67	28.393,74
Combustibles y lubricantes	19.439,70	19.439,70	770,46	14.727,33
Desalojo de material	-	-	13.953,17	107.209,92
Alquiler maquinarias - equipos en obra	10.267,00	10.267,00	10.272,90	29.784,68
Instalaciones, draneje y aguas servidas	-	-	15.750,72	12.417,79
Mantenimientos y reparaciones	12.871,02	12.871,02	10.878,41	9.318,39
Instalaciones electricas	-	-	1.928,26	16.852,00
Estructura base perfiles metálicos	-	-	5.853,20	22.326,08
Anclajes para estabilización de taludes	-	-	12.551,05	54.582,14
Movilización y transporte	87.221,44	87.221,44	1.468,00	9.041,28
Planificación y diseño arquitectonico	-	-	50.000,00	26.812,58
Depreciación	1.898,56	1.898,56	-	-
Plantas y jardineria	24.262,91	24.262,91	-	-
Monumentos	65.600,00	65.600,00	-	-
Servicios varios	1.030,27	1.030,27	140.525,24	18.442,41
Otros costos indirectos	7.224,79	6.989,65	2.664,40	7.269,24
	<u>1.129.197,04</u>	<u>1.129.201,90</u>	<u>641.571,28</u>	<u>1.371.345,16</u>

## 10. Pagos anticipados

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Seguros pagados por anticipado	-	122,37
Anticipo a proveedores	255.976,94	124.986,82
Otros anticipos	348.112,45	-
	<u>604.089,39</u>	<u>125.109,19</u>

Los otros anticipos incluyen garantías entregadas por fiel cumplimiento, que según el contrato asciende al 5% de la cuantía que se retendra en cada planilla pagada.

## 11. Propiedades, equipos y muebles

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

	<u>Maquinarias y Equipo</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipos de Computo</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:					
Enero 1 del 2014	28.251,87	28.883,93	666,08	24.108,93	81.910,81
Adiciones	15.585,22	12.848,21	0,00	500,00	28.933,43
Diciembre 31 de 2014	43.837,09	41.732,14	666,08	24.608,93	110.844,24
Adiciones	5.554,93	0,00	809,00	2.983,21	9.347,14
Diciembre 31 de 2015	<u>49.392,02</u>	<u>41.732,14</u>	<u>1.475,08</u>	<u>27.592,14</u>	<u>120.191,38</u>
Depreciación acumulado:					
Enero 1 de 2014	(4.974,01)	(10.059,40)	(111,63)	(8.190,28)	(23.335,32)
Gasto de depreciación	(2.600,15)	(6.045,72)	(49,95)	(6.054,97)	(14.750,79)
Diciembre 31 de 2014	(7.574,16)	(16.105,12)	(161,58)	(14.245,25)	(38.086,11)
Gasto de depreciación	(7.389,15)	(8.346,48)	(147,60)	(8.473,57)	(24.356,80)
Diciembre 31 de 2015	<u>(14.963,31)</u>	<u>(24.451,60)</u>	<u>(309,18)</u>	<u>(22.718,82)</u>	<u>(62.442,91)</u>
Valor en libros neto:					
Al 31 de diciembre del 2014	36.262,93	25.627,02	504,50	10.363,68	72.758,13
Al 31 de diciembre del 2015	<u>34.428,71</u>	<u>17.280,54</u>	<u>1.165,90</u>	<u>4.873,32</u>	<u>57.748,47</u>

## 12. Proveedores

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar a proveedores incluyen compras de bienes y servicios requeridos para el giro del negocio, no incluye compañías relacionadas ni proveedores del exterior y no generan intereses.

## 13. Impuestos

**13.1. Situación tributaria.-** La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años posteriores contados a partir de la presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.



### 13.2. Impuestos por cobrar-

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Crédito tributario- IVA	156.097,49	176.837,76
Retenciones de impuesto a la renta	<u>81.618,62</u>	<u>12.877,18</u>
	<u>237.716,11</u>	<u>189.714,94</u>

El IVA pagado originario en la compra de bienes y servicios, se compensa mensualmente con el IVA generado en las ventas.

Las Retenciones de Impuesto a la Renta de clientes, se compensa con el impuesto a la renta causado al cierre del ejercicio, que se determina mediante una conciliación entre la utilidad contable y la tributaria, al final del ejercicio fiscal corriente. Cuando se estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

### 13.3. Impuestos por pagar-

Un detalle de impuestos por pagar, comparativos, es el siguiente:

Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de impuesto a la renta	5.188,10	9.854,42
Retención de IVA	3.639,24	2.742,17
Impuesto a la renta corriente (Nota 13.4)	<u>6.339,29</u>	<u>4.126,30</u>
	<u>15.166,63</u>	<u>16.722,89</u>

Las retenciones de impuesto a la renta a proveedores, corresponde a un porcentaje aplicado a la adquisición de bienes y servicios, y se liquida a favor de la Administración tributaria mensualmente oportunamente.

### 13.4. Impuesto a la renta corriente

Tasa de impuesto.- La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Conciliación entre resultado contable y tributario.- La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la utilidad antes de impuesto a la renta:



	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	80.242,19	14.955,70
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta según resultado contable	17.653,28	3.290,25
Incremento (reducción) resultante de:		
Gastos no deducibles	3.155,13	836,05
Deducciones adicionales	<u>(33.830,60)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>4.126,30</u>

Anticipo de impuesto a la renta.- A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior tomando como base los siguientes rubros: 0,4% del total de activos, 0,2% del total del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables; y, 0,2% de los costos y gastos deducibles.

El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo determinado del año inmediato anterior, este último se convertirá en impuesto a la renta mínimo.

El anticipo del impuesto a la renta determinado en el ejercicio fiscal 2014 a pagarse durante el año 2015, fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo de impuesto a la renta determinado	16.516,47	4.126,30
Pago primera cuota en julio de 2015	(5.088,59)	-
Pago segunda cuota en septiembre de 2015	<u>(5.088,59)</u>	<u>-</u>
Saldo del anticipo pendiente de pago	<u>6.339,29</u>	<u>4.126,30</u>

Liquidación del impuesto a la renta a pagar.- El impuesto a la renta causado o mínimo a pagar deduciendo los anticipos y los créditos tributarios pagados, es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente	16.516,47	4.126,30
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(10.177,18)	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(72.767,74)	(6.339,29)
Crédito tributario de años anteriores	<u>(8.750,88)</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta a pagar (saldo a favor)	<u>✓ (75.179,33)</u>	<u>✓ (2.212,99)</u>

### 13.5. Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior



---

a US\$15.000.000 (US\$6.000.000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de julio del 2016 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía considera que no está alcanzada por la mencionada norma.

### 13.6. Reforma tributaria-

#### Vigente al 2015

En enero 19 de 2016, se publicó el Suplemento de Registro Oficial 672, la Resolución NAC-DGERCGC16-00000010 del Servicio de Rentas Internas, en la que expide las normas para el pago de obligaciones tributarias y fiscales, mediante títulos del Banco Central (TBC).

Por otro lado, a la fecha de emisión de este informe, el Gobierno trabaja en una alternativa que reemplace a las salvaguardias, sobretasas a la importación que serán eliminadas desde enero hasta junio del 2016. La opción sería el Timbre Cambiario, que consistiría en una subasta en la que el objeto en disputa es un cupo en dólares para importar.

#### Años anteriores

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley orgánica de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal y su respectivo reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015.

Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Reconocimiento de impuestos diferidos para fines tributarios.
- La depreciación a la revaluación de instalaciones, Propiedades, equipos y muebles será no deducible para determinar la base gravable de impuesto a la renta.
- Se establecerán límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; y, iii) remuneraciones pagadas a ejecutivos.
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio.
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre 22% y 25% dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.



#### 14. Otras cuentas y gastos acumulados por pagar

Un resumen comparativo de esta cuenta, es el siguiente:

Diciembre 31,	2015	2014
Sueldos por pagar	2.269,40	1.488,64
Obligaciones con el IESS	13.775,46	13.725,29
Beneficios a empleados	27.686,25	8.709,15
Otras	-	5.649,58
	<u>43.731,11</u>	<u>29.572,66</u>

Las obligaciones con el IESS incluyen el aporte patronal e individual al IESS, IECE, SECAP, préstamos hipotecarios y quirografarios; y, fondo de reserva.

El movimiento comparativo de los beneficios a empleados (Ver nota 3.7.2), es el siguiente:

	Remuneraciones y otros	Participación de utilidades	Total
Enero 1 de 2014	3.415,40	1.558,99	4.974,39
Pagos	(26.785,24)	(1.558,99)	(28.344,23)
Inventario y gasto del año	29.439,75	2.639,24	32.078,99
Diciembre 31 de 2014	6.069,91	2.639,24	8.709,15
Pagos	(137.359,34)	(2.639,24)	(139.998,58)
Costo y gasto del año	144.815,29	14.160,39	158.975,68
Diciembre 31 de 2015	13.525,86	14.160,39	27.686,25

#### 15. Beneficios post empleo

Un resumen comparativo de la composición de esta cuenta, es el siguiente:

	Jubilación		Total
	patronal	Desahucio	
Saldo al 1 de enero de 2015	-	5.237,08	5.237,08
Costo laboral por los servicios actuales	31.692,77	14.126,62	45.819,39
(Beneficios pagados)	-	- 14.187,42	-14.187,42
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>31.692,77</u>	<u>5.176,28</u>	<u>36.869,05</u>

#### 16. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos comparativos con partes relacionadas, son los siguientes:



	Por cobrar		Por pagar	
	2015	2014	2015	2014
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADM HOTEL	-	-	2.009.136,30	2.190.421,84
CORPORACIÓN ARAY ARAY BIOARAY S.A.	616.087,26	-	0,00	262.250,50
RECREACIONES Y TURIMOS TARQUI S.A.	794.872,73	-	19.064,14	-
INMOBILIARIA V&B	57.425,00	-	-	-
CLUB VACACIONAL RUTA DEL SPONDYLUS	11.630,00	-	-	-
CAMPOSANTO JARDINES EL EDEN	-	10.240,76	619.878,67	-
LIMOVIARSA S.A.	-	-	18.000,00	-
BRENDA RATTI RAMIREZ	-	-	61.537,43	285.115,76
ACCIONISTAS	-	-	827.566,43	251.272,21
	<u>1.480.014,99</u>	<u>10.240,76</u>	<u>3.555.182,97</u>	<u>2.989.060,31</u>

Las transacciones con partes relacionadas, fueron las siguientes:

	2015	2014
Préstamos otorgados	1.615.815,77	1.233.237,03
Anticipos recibidos	108.465,39	
Ingresos	<u>6.328.319,87</u>	<u>(485.828,83)</u>

## 17. Patrimonio

**Capital social.-** Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el capital social de la Compañía, está constituido por 20,000.00 acciones de valor nominal de US\$ 1.00, totalmente pagadas.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Porcentaje	Valor
Aray Dueñas Moises Lider Vinicio	90%	18.000
Aray Miranda Juan Carlos	10%	<u>2.000</u>
		<u>20.000</u>

**Reserva legal.-** La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, hasta que como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para adsorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. .

## 18. Costos de construcción

Un resumen del costo de venta comparativo, es el siguiente:



Diciembre 31,	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Mano de obra directa	839.207,15	92.263,47
Materiales	3.823.440,07	435.567,58
Mantenimiento y reparaciones	1.468.207,11	-
Otros costos	437.619,40	-
	<u>6.568.473,73</u>	<u>527.831,05</u>

Al 31 de diciembre de 2015, el movimiento del costo de venta es el siguiente:

	<u>2015</u>
Inventario inicial (Nota 8)	1.371.345,16
Adiciones	5.838.699,85
Inventario final (Nota 8)	(641.571,28)
Costo de venta	<u>6.568.473,73</u>

## 19. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos, comparativo, es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gasto de personal	259.167,24	27.802,67
Gastos de gestión	6.448,44	1.531,95
Notarios	6.903,04	69,60
Otros Gastos	154.399,44	59.788,17
	<u>426.918,16</u>	<u>89.192,39</u>

## 20. Utilidad en venta de equipos

Durante junio del 2015, la compañía adquirió 5 generadores eléctricos a una compañía relacionada, de los cuales 4 fueron vendidos directamente al Fideicomiso Mercantil HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, lo cual generó la utilidad declarada.

## 21. Costos y gastos por naturaleza

Al 31 de diciembre de 2015, los costos y gastos por su naturaleza son los siguientes:



<u>Año 2015</u>	<u>Costos de construcción</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Trabajos preliminares	1.468.207,11	-	1.468.207,11
Estructura	3.823.440,07	-	3.823.440,07
Otros servicios	381.786,17	-	381.786,17
Paredes y enlucidos	55.833,23	-	55.833,23
Sueldos y salarios	638.261,28	158.998,93	797.260,21
Aporte patronal	77.548,39	20.561,71	98.110,10
Fondo de reserva	869,30	5.552,95	6.422,25
Beneficios a empleados	122.528,18	22.086,15	144.614,33
Desahucio	-	14.126,62	14.126,62
Jubilación patronal	-	31.692,77	31.692,77
Otros gastos de personal	-	6.148,11	6.148,11
Honorarios y servicios profesionales	-	34.367,10	34.367,10
Mantenimiento y reparaciones	-	2.504,58	2.504,58
Arrendamiento	-	18.000,00	18.000,00
Combustibles	-	1.073,16	1.073,16
Seguros	-	1.124,18	1.124,18
Gastos de gestión	-	6.448,44	6.448,44
Gastos de viaje	-	11.473,68	11.473,68
Servicios publicos	-	1.901,88	1.901,88
Notarios y registradores	-	6.903,04	6.903,04
Impuestos, contribuciones y otros	-	7.232,60	7.232,60
Depreciación	-	24.356,80	24.356,80
Servicios bancarios	-	1.691,39	1.691,39
Otros bienes y servicios	-	50.674,07	50.674,07
	<u>6.568.473,73</u>	<u>426.918,16</u>	<u>6.995.391,89</u>

## 22. Contratos

- (i) **Construcción de cementerio.-** En la ciudad de Manta, con fecha 16 de diciembre de 2015, se celebró adendum modificatorio al contrato de construcción modalidad llave en mano celebrado con la compañía PRESEREXAS S.A., originalmente celebrado el 28 de octubre del 2011. Mediante ese adendum se modifica el precio pactado del referido contrato de US\$7.264.801,81 a US\$4.513.004,93, que se continuará cancelando por avance de obra mediante la presentación de planillas y facturas autorizadas por la Administración Tributaria y en los términos valorados por el técnico y/o fiscalizador que la compañía contratante asigne; y, se amplía el plazo en 3 años adicionales para que la Compañía contratista reinicie la ejecución de la obra a partir del año 2017.
- (ii) **Construcción de hotel.-** En la ciudad de Guayaquil, con fecha 26 de agosto de 2015, se celebró adendum modificatorio al presupuesto de obra y el precio del contrato al contrato civil de prestación de servicios profesionales celebrado originalmente el 14 de julio del 2014 con el Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Mercantil HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR, representado por la fiduciaria FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Mediante ese adendum modificatorio, la Compañía se compromete con el Fideicomiso a ejecutar el contrato de construcción de un hotel bajo el presupuesto de US\$23.007.075,13, valor que incluye el IVA, este presupuesto incluye dirección técnica, honorarios profesionales, imprevistos, costos indirectos que se



requiera en la ejecución de la obra, planos debidamente aprobados, permisos de construcción. Los valores acordado seran cancelados de la siguiente manera:

- Anticipo por US\$4.565.377,83;
- Pago por US\$ 1.504.033,99 a realizarse por el constituyente beneficiario del fideicomiso en marzo del 2016; y,
- El saldo US\$16.937.663,31, el cual será devengado con las planillas de avance de obra previa aprobación e informe del fiscalizados asignado por el fideicomiso, hasta la entrega total de la obra cuyo plazo es de dos años.

### 23. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.

Janeth Jesenia Santana Farfán

Janeth Jesenia Santana Farfan  
GERENTE GENERAL

Janeth Magaly Miele Zambrano  
CONTADORA GENERAL