VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA, LTDA,

_____

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA,

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Dólares E,U,A,)

		2015	2014
ACTIVO			
CORRIENTE:			
Instrumentos financieros			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 3)	286,912	304,372
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(Nota 4)	372,284	340,780
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	331,585	799,934
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	(Nota 13)	358,530	-
Inventarios	(Nota 6)	4,913,606	5,954,565
Servicios y otros pagos anticipados		3,097	
Activos por impuestos corrientes	(Nota 10)	10,600	24,362
Total activo corriente		6,276,614	7,424,013
NO CORRIENTE:			
Propiedades, mobiliario y equipo	(Nota 7)	558,626	60,196
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	8,880,383	8,770,046
		9,439,009	8,830,242
Total activo		15,715,623	16,254,255

Fernando Maldonado
Gerente Administrativo y Financiero

Silver Augusto Corredor
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros,

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA,

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Dólares E,U,A,)

PASIVO		**2015**	**2014**
CORRIENTE:			
Instrumentos financieros			
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 8)	300,000	10,412
Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 9)	215,783	981,581
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 10)	33,496	22,862
Beneficios definidos para empleados	(Nota 11)	19,045	16,197
Total pasivo corriente		568,324	1,031,052
NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	(Nota 13)	3,483,000	3,426,087
Pasivo diferido	(Nota 12)	11,208,680	11,366,713
Total pasivo no corriente		14,691,680	14,792,800
Total pasivo		15,260,004	15,823,852
PATRIMONIO:			
Capital	(Nota 14)	30,000	30,000
Reservas		150,316	150,316
Otros resultados integrales		215,302	215,302
Resultados acumulados		60,001	34,785
Total patrimonio		455,619	430,403
Total pasivo y patrimonio		15,715,623	16,254,255

Fernando Maldonado
Gerente Administrativo y Financiero

Silver Augusto Corredor
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros,

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA,

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Dólares E,U,A,)

		2015	2014
INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 16)	2,403,892	3,096,004
Costo de ventas y producción	(Nota 17)	(1,658,528)	(2,254,609)
Utilidad bruta en ventas		745,364	841,395
Gastos de venta	(Nota 17)	(13,877)	(5,211)
Gastos de administración	(Nota 17)	(625,846)	(403,851)
Participación de Trabajadores	(Nota 10)	(7,413)	(9,515)
Gastos financieros	(Nota 17)	(106,210)	(368,902)
Utilidad o pérdida operacional		(7,982)	53,916
Otros ingresos	(Nota 16)	49,990	-
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		42,008	53,916
Impuesto a la Renta	(Nota 10)	(29,816)	(19,131)
Resultado Integral del Año		12,192	34,785

Fernando Maldonado
Gerente Administrativo y Financiero

Silver Augusto Corredor
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros,

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
(Expresado en Dólares E.U.A.)

	Capital	Aportes de socios o accionistas para futura	Reservas		Efectos de adopcion de NIIF	Superávit por revaluación de inversiones	Utilidades retenidas	Total
			Legal	Facultativa y estatutaria				
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	**30.000**	**378.149**	**15.000**	**135.316**	**3.047.936**	**159.553**	**37.062**	**3.803.016**
Ajuste otras cuentas		(378.149)			(3.047.936)	18.687		(3.407.398)
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)							34.785	34.785
Apropiación superavit						37.062	(37.062)	-
Restitución de activos								-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014	**30.000**	**-**	**15.000**	**135.316**	**-**	**215.302**	**34.785**	**430.403**
			-	-				
Ajuste otras cuentas	-	-	-	-	-	-	13.024	13.024
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	-	-	-	-	-	-	12.192	12.192
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	**30.000**	**-**	**15.000**	**135.316**	**-**	**215.302**	**60.001**	**455.619**

Silver Augusto Corredor
Representante Legal

Fernando Maldonado
Gerente Administrativo y Financiero

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros,

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA,

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Dólares E,U,A,)

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**2015**	**2014**
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2,722,764	1,634,471
Clases de pagos por actividades de operación	-	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1,717,492)	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(128,345)	(633,335)
Impuestos a las ganancias pagados	(19,557)	(115,359)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(274,450)	(691,618)
Efectivo neto procedente de actividades de operación	582,920	194,159
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	-	29,079
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(512,962)	
Compras de otros activos a largo plazo	(358,530)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(31,504)	
Efectivo neto procedente en actividades de inversión	(902,996)	29,079
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagos de préstamos	289,588	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	13,028	-
Efectivo neto procedente de actividades de financiamiento	302,616	-
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(17,460)	223,238
Saldo al inicio del año	304,372	81,134
Efectivo y sus equivalentes al final del año	286,912	304,372

Fernando Maldonado
Gerente Administrativo y Financiero

Silver Augusto Corredor
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros,

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA LTDA,

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en Dólares E,U,A,)

	2015	2014
Ganancia (pérdida) antes de 15% trabajadores e impuesto a la renta	49,421	63,431
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	14,531	-
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	39,137	-
Ajustes por gastos en provisiones	1,706	-
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	-	(62,432)
Cambios en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	318,871	23,582
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(3,097)	-
(Incremento) disminución en inventarios	1,040,960	-
(Incremento) disminución en otros activos	(16,054)	1,634,472
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(708,885)	(633,335)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(6,271)	(116,359)
Incremento (disminución) en anticipo de clientes	(149,103)	
Incremento (disminución) en otros pasivos	1,704	(715,200)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	602,050	194,159

Fernando Maldonado
Gerente Administrativo y Financiero

Silver Augusto Corredor
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros,

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA, LTDA,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL2015 Y 2014

(Expresadas en Dólares de E,U,A,)

1. INFORMACIÓN GENERAL, OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO:

Información general y operaciones

VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA, LTDA,, es una compañía limitada que fue constituida en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, mediante escritura pública del 20 de enero del 2003, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 18 de junio del 2003,

Tiene entre sus principales objetos los siguientes: planificación, construcción, promoción, venta, comercialización, compra, permuta o aporte de terrenos, casas, departamentos, edificios, urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y planes de vivienda, para lo cual podrá ceder, arrendar y disponer de propiedades entre otras,

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sin ninguna restricción,

A continuación se resumen las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía para la preparación y presentación de sus estados financieros, estos están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB y adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF (traducidas al español) vigentes Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014, aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan,

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general serán expuestos en el Informe de la Gerencia, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe,

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA, LTDA, Comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF,

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2 Bases de presentación (Continuación)

2.2.1 Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por los pasivos laborales de largo plazo que se reconocen al valor razonable determinado por un especialista, El costo histórico generalmente constituye el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios,

2.2.2 Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América "US$" que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía, La información que se presenta en las notas y estados financieros están la moneda antes mencionada, excepto cuando existen saldos o transacciones en otras monedas,

2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia 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, Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, Las estimaciones y juicios en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero son las siguientes:

- ✓ Provisiones para el deterioro de activos financieros,

  La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos,

  La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable,

- ✓ Beneficios post empleo

  El cálculo actuarial efectuado por un especialista externo es en base al método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, En el cálculo se utilizan suposiciones demográficas y financieras,

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2 Bases de presentación (Continuación)

2.2.3 Estimaciones efectuadas por la Gerencia (Continuación)

- ✓ Beneficios post empleo (Continuación)

  - Suposiciones demográficas acerca de las características de los empleados actuales y pasados que puedan recibir los beneficios,

    Las suposiciones demográficas son: (i) mortalidad; (ii) tasas de rotación entre empleados, incapacidad y retiros prematuros; y, (iii) la proporción de partícipes en el plan con beneficiarios que tienen derecho a los beneficios;

  - Suposiciones financieras, tienen relación con los siguientes elementos: (a) la tasa de descuento; y, (b) los niveles de beneficio a satisfacer a los empleados y salarios futuros,

La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados, así como las revelaciones que se presentan en este informe fueron los adecuados en las circunstancias y que cumplen con los requerimientos de NIIF,

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente, Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado,

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen un efecto importante sobre el monto reconocido en los principales elementos de los estados financieros se resume en las notas siguientes,

2.2.4 Clasificación en partidas corrientes y no corrientes

La entidad presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes, Un activo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- ✓ Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- ✓ Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el que se informa; o
- ✓ El activo es efectivo o equivalente de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses después del cierre del periodo sobre el que se informa,

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2.2 Bases de presentación (Continuación)

2.2.4 Clasificación en partidas corrientes y no corrientes (Continuación)

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes,

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Entidad:

- ✓ Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- ✓ Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- ✓ El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o
- ✓ No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa,

Los demás pasivos se clasifican como no corrientes,

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes, en todos los casos,

2.2.5 Medición de valores razonables

Algunas políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo establecido en las NIIFs requieren la medición de los activos y pasivos financieros a valores razonables, así como de los no financieros,

La Compañía para la medición de los valores razonables utiliza lo requerido en las NIIFs al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida,

La Compañía para la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIFs, De acuerdo a lo requerido por las NIIFs, los valores

Razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares,

Información diferente a precios de mercado del nivel anterior, los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cueles provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales),

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,2 Bases de presentación (Continuación)

2,2,5 Medición de valores razonables (Continuación)

Información proveniente del uso de técnicas financieras, aplicables a los datos internos del activo o del pasivo y que no provienen de valores o información de mercado,

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor

Razonable, por ende la medición del valor razonable se clasifica en mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa la medición total, Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio,

2,3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los equivalentes de efectivo para propósitos del estado de flujos de efectivo, se consideran los saldos de caja y bancos y todas las inversiones de alta liquidez (depósitos a plazo, inversiones en fondos administrados cuyos plazos son menores a 90 días),

2,4 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros consisten en activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y su finalidad para los cuales fueron adquiridos, tal como lo establece la NIC 39,

2,4,1 Activos financieros

- ✓ Reconocimiento inicial,

  Los instrumentos financieros de las cuentas del activo cuando se originan se clasifican en el momento del reconocimiento inicial y se reconocen a su valor razonable, los cuales incluyen los costos directos atribuibles con el activo adquirido,

- ✓ Medición posterior,

  La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros para negociar y disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, pasivos financieros, según sea apropiado, El tratamiento contable posterior de cada una de las categorías es como sigue:

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,4 Instrumentos financieros (Continuación)

2,4,1 Activos financieros (Continuación)

- Inversiones disponibles para la venta

  Las inversiones disponibles para la venta son todos los títulos y valores cuyo plazo es mayor a 90 días y no existe la intención de mantenerlos hasta su vencimiento; se actualizan a un valor de mercado, El ajuste por la actualización se reconoce en el estado de resultados,

- Préstamos y cuentas por cobrar

  Los rubros que mantiene la Compañía corresponden a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil se contabilizan al valor del importe de la factura se registran al costo amortizado para cuyas transacciones en las cuales cuyo plazo original de crédito son mayores a los 90 días, La Compañía no efectúa transacciones cuyos acuerdos de pago excedan los 90 días de plazo; por lo que las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se registran al costo,

✓ Baja de activos financieros

Un activo financiero es dado de baja cuando:

(i) Los derechos de recibir los flujos de efectivo del activo han terminado;
(ii) La Compañía transfiere sus derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar,
(iii) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control,

✓ Deterioro del valor de los activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe evidencia objetiva de que un activo o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

- Préstamos y cuentas por cobrar

  Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de la

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,4 Instrumentos financieros (Continuación)

2,4,1 Activos financieros (Continuación)

- ✓ Deterioro del valor de los activos financieros (Continuación)

  - Préstamos y cuentas por cobrar (Continuación)

    estimación de una provisión en el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, Las provisiones para el deterioro de los préstamos y cuentas por cobrar, se determinan en base al análisis individual y se cargan en los resultados del año en que se origina,

  - Activos financieros al costo amortizado

    En los activos financieros al costo amortizado o mantenidos hasta su vencimiento, la Compañía evalúa si existe evidencia suficiente y competente si un activo o grupo de activos están deteriorados y en el caso de que exista evidencia de que el deterioro es temporal la compañía no reconoce ninguna provisión y en el evento de que existe evidencia de que el deterioro es permanente se registra una provisión en los resultados de año,

  Los castigos se disminuyen de las provisiones y los excedentes de las provisiones se registran en los resultados en el periodo en que se determina,

2,4,2 Pasivos financieros

- ✓ Reconocimiento inicial

  Los pasivos financieros constituyen pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, préstamos y cuentas por pagar; y, derivados

  Designados como instrumentos financieros de cobertura eficaz y se reconocen cuando existe un acuerdo contractual a su valor razonable el cual puede ser su valor de liquidación o a su valor neto del interés implícito (costo amortizado) en aquellas transacciones en las que el plazo excede a los 90 días y no generan ninguna tasa de interés o cuando existen tasas de interés fijas, para lo cual se utiliza el método de la tasa de interés efectiva,

  El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés,

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,4 Instrumentos financieros (Continuación)

2,4,2 Pasivos financieros (Continuación)

- ✓ Reconocimiento inicial (Continuación)

  Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones corrientes a menos que la Compañía tenga el acuerdo de cancelar las obligaciones a más de doce meses después de la fecha del balance general,

- ✓ Medición posterior

  La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja,

  Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, los pasivos financieros incluyen obligaciones con acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, Estos valores corresponden a bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año,

  Al 31 de diciembre de 2014 y de 2013, la Compañía mantiene activos y pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados,

- ✓ Baja de pasivos financieros

  Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira,

  Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo,

  Pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período,

- ✓ Compensación de instrumentos financieros,

  Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el balance general a valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento,

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,5 Propiedad, mobiliario y equipo

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro,

El costo de propiedad, mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y cuando aplique la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo,

Adicionalmente, se considerará, cuando aplique, como costo de las partidas de propiedad, mobiliario y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuidos a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso,

2,5,1 Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, propiedad, mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, Los costos de mantenimiento de propiedad, maquinaria y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren,

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo, menos su valor residual,

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada parte de una partida de propiedad, mobiliario y equipo, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo,

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Vida útil
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de computación	3 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años

El método de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario,

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,5 Propiedad, mobiliario y equipo (Continuación)

2,5,3 Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados,

2,6 Arrendamientos

Los contratos de arrendamiento, en los cuales la Compañía toma los riesgos y beneficios de la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros y los contratos que no califican como arrendamientos financieros se contabilizan como arrendamientos operativos,

Los arrendamientos que califican como arrendamientos financieros se contabilizan como propiedad, planta y equipos al costo de la inversión o al valor neto de la inversión del contrato de arrendamiento mercantil y los costos relacionados de los contratos operativos se registran como gastos en el plazo del arrendamiento,

2,7 Deterioro en el valor de activos no corrientes

La Compañía en forma anual evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de sus activos no corrientes de larga vida, Cuando existe evidencia de deterioro, la Compañía estima el valor recuperable de los activos entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso, El valor de uso se determina mediante el descuento de los flujos netos de caja futuros estimados, En caso de que el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor,

La Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados,

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustados por el riesgo país y riesgo de negocio correspondiente, En los ejercicios 2015 Y 2014 no han existido indicios de deterioro de los activos,

2,8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido,

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,8 Impuesto a la renta (Continuación)

2,8,1 Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta 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 nunca son gravables o deducibles, El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal vigente al final de cada período,

2,8,2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable, El pasivo por impuestos diferidos se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles, Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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,

El activo y pasivo por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele,

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuesto o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad del activo por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período,

La Compañía debe compensar el activo por impuestos diferidos con el pasivo por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y el activo por impuestos diferidos y el pasivo por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar su activo y pasivo como netos,

2,8,3 Impuestos corriente y diferido

Los 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, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación,

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes, Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo,

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad,

2,10 Beneficios definidos para empleados

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido,

2,10,1 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía, Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales,

2,10,2 Vacaciones del personal

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por vacaciones en el periodo en el que se generan, de acuerdo a lo dispuesto por el Código del Trabajo según el cual todo empleado tendrá derecho a gozar anualmente de un período ininterrumpido de quince días de descanso, incluidos los días no laborables; y aquellos que hubieren prestado servicios por más de cinco años en la Compañía, tendrán derecho a gozar adicionalmente de un día de vacaciones por cada uno de los años excedentes o recibirán en dinero la remuneración correspondiente a los días excedentes, sin embargo, los días excedentes no podrán superar de quince,

2,11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan de acuerdo a la NIC 11 Contratos de Construcción,

Los ingresos de actividades ordinarias del contrato deben comprender:

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,11 Reconocimiento de ingresos (Continuación)

a) El importe inicial del ingreso de actividades ordinarias acordadas en el contrato y,
b) Las modificaciones en el trabajo contratado, así como las reclamaciones o incentivos,
c) En la medida que sea probable que de los mismos resulte un ingreso de actividades ordinarias y
d) Sean susceptible de una medición fiable

2,12 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado y con detalle los costos de construcción se registran de acuerdo a la NIC 11,

a) Los costos que se relacionan directamente con el contrato específico,
b) Los costos que se relacionan con la actividad de construcción en general y pueden y pueden ser imputados al contrato especifico y
c) Cualquier otro costo que se pueda cargar al cliente, bajo los términos pactados en el contrato,

Los costos que se relacionan directamente con cada contrato específico incluirán:

a) Los costos de mano de obra en el lugar de la construcción, comprendiendo también la supervisión que se lleva a cabo,
b) Costos de los materiales usados en la construcción,
c) Depreciación de las propiedades, planta y equipo usados en la ejecución del contrato,
d) Todos los desplazamientos que componen las propiedades planta y equipo desde y hasta la localización de la obra,
e) Costos de diseño y asistencia técnica que están directamente relacionados con el contrato,
f) Costos de rectificación y garantía,
g) Reclamaciones de terceros,

2,13 Utilidad por participación

La utilidad por participación se calcula considerando el promedio ponderado de participaciones durante el año,

	2015	2014
Utilidad neta	12,192	53,916
Utilidad básica por participación	12,192	53,916

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,13 Utilidad por participación (Continuación)

	2014	2013
Participaciones comunes	30,000	30,000
x̄ Participaciones comunes en circulación	30,000	30,000
	0,41	1,80

2,14 Pronunciamientos contables y su aplicación

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 1 de enero del 2014 y las cuales son:

- ✓ Modificaciones a la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre las participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados y relacionada con las Entidades que mantienen inversiones,

Enmiendas a la NIC 32 Instrumentos Financieros: presentación referente a la compensación de activos financieros y pasivos financieros,

2,15 Pronunciamientos contables y su aplicación

Los pronunciamientos contables, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF adoptados en los estados financieros adjuntos, según corresponda, fueron consistentemente aplicados con relación al año anterior,

A partir del 2013 y 2014 se han emitido las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera y modificaciones:

Normas		Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	2014	1 de enero del 2016
NIIF 7	Instrumentos financieros: información a revelar	2014	1 de enero del 2016
NIIF 9	Instrumentos financieros	2014	1 de enero del 2018
NIIF 10	Estados financieros consolidados	2014	1 de enero del 2016
NIIF 11	Acuerdo conjuntos	2014	1 de enero del 2016
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades,	2014	1 de enero del 2016
NIIF 14	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	2014	1 de enero del 2016

2, RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

2,15 Pronunciamientos contables y su aplicación (Continuación)

Normas		Año de emisión	Fecha de aplicación obligatoria en ejercicios iniciados a partir de
NIIF 15	Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes	2014	1 de enero del 2018
NIC 1	Presentación de estados financieros	2014	1 de enero del 2016
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	2014	1 de enero del 2016
NIC 19	Beneficios a los empleados	2014	1 de enero del 2016
NIC 27	Estados financieros separados	2014	1 de enero del 2016
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2014	1 de enero del 2016
NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar	2011	1 de enero del 2014
NIC 34	Información financiera intermedia	2014	1 de enero del 2016
NIC 38	Activos intangibles	2014	1 de enero del 2016
NIC 39	Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición (aplica con NIIF 9)	2013	1 de enero del 2018
NIC 41	Agricultura	2014	1 de enero del 2016

La Gerencia de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas, mejoras o interpretaciones, que no han sido aplicadas con anterioridad, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial,

3, EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	2015	2014
Efectivo	1,700	1,500
Bancos		
Pichincha	159,251	172,548
Produbanco	95,758	60,488
Pacífico	30,203	69,836
	286,912	**304,372**

4 INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO:

Al cierre del ejercicio económico del 2015 presenta un saldo de US$ 372,284 y corresponde a un Certificado de Depósito realizado en el Banco del Pichincha con fecha 3 de diciembre del 2015, con vencimiento el 3 de agosto del 2016,

5, CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 un resumen delos activos financieros fue como sigue:

		2015	2014
Corriente			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(1)	467,388	461,581
(-) Deterioro acumulado de cuentas y documentos	(2)	(135,803)	(96,666)
Otras cuentas por cobrar			435,019
		331,585	**799,934**
No Corriente			
Documentos y cuentas por cobrar	(1)	8,880,383	8,770,046
		8,880,383	**8,770,046**

(1) Para los años 2015 Y 2014, los documentos y cuentas por cobrar no relacionados conformada por la cartera inmobiliaria, un resumen a continuación:

	2015	2014
Prados de San Antonio	1,738,996	1,706,452
Torres de Ponciano	434,738	406,080
Bonaire	1,684,061	1,711,072
El Prado	254,838	312,074
Bellavista	340,444	419,095
Balcones de Ponciano	603,133	-
Renacer	128,054	720,266
Cipreses de la Armenia	537,772	-
Mazuren	1,891,745	1,777,951
Girasoles	1,733,990	2,178,637
	9,347,771	**9,231,627**

(2) El movimiento de la provisión para deterioro de cuentas por cobrar fue como sigue:

	2015	2014
Saldo inicial	(96,666)	(17,125)
(-) Provisión deterioro	(39,137)	(79,541)
	(135,803)	**(96,666)**

6, INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 un resumen de los inventarios como sigue:

		2015	2014
Obras terminadas (Inmuebles)	(1)	4,296,037	5,954,565
Obras en construcción (Inmuebles)	(2)	617,569	-
		4,913,606	5,954,565

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los inventarios se formaban de :

Clasificación	2015	2014
Balcones del Ponciano	36,587	64,018
Bonaire	286,712	286,712
Edificio Bellavista	68,468	68,468
Girasoles	2,998,052	4,328,398
Mazuren	819,494	1,120,245
Prados de Calderón	48,825	48,825
Prados de San Antonio	37,899	37,899
	4,296,037	5,954,565

Durante el año 2015 y 2014 el movimiento de inventarios fue como sigue:

	Balcones del Ponciano	Bonaire	Edificio Bellavista	Girasoles	Mazuren	Prados de Calderón	Prados de San Antonio	Total
SALDO AL 31 DE DIC DEL 2014	64,018	286,712	68,468	4,328,398	1,120,245	48,825	37,899	5,954,565
Ventas	(27,431)	-	-	(1,330,346)	(300,751)	-	-	(1,658,528)
SALDO AL 31 DE DIC DEL 2015	**36,587**	**286,712**	**68,468**	**2,998,052**	**819,494**	**48,825**	**37,899**	**4,296,037**

(2) En esta cuenta se registra al nuevo proyecto inmobiliario **Cipreses de la Armenia**, ubicado en el Valle de los Chillos, construida en un área de terreno de 7,750 m2, Actualmente tiene un porcentaje de avance del 18%, se construirán 67 unidades de vivienda su costo estimado de acuerdo al presupuesto inicial ascendería a la suma de US$ 3,524,000,

7, PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO:

Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 un resumen de propiedad, mobiliario y equipo fue como sigue:

7, PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO: (Continuación)

		2015	2014	
Costo o valuación	(1)	932,757	413,135	
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo		(374,131)	(352,939)	
		558,626	**60,196**	
Clasificación				
Terrenos	(1)	393,238	-	
Edificios		25,000	25,000	4,%
Muebles y enseres		41,708	41,208	10%
Maquinaria, equipo y instalaciones		16,631	16,188	10%
Equipo de computación		20,441	15,451	33%
Vehículos	(2)	434,479	314.028	20%
Otros		1,260	1,260	5% y 10%
		932,757	413,135	

(1) Durante el 2015 se adquirió un terreno en San Antonio de Pichincha por US$ 393,238 el mismo que tiene como destino el desarrollo de un proyecto inmobiliario,

(2) En el 2015, la Compañía adquirió un vehículo BMW X5 por US$ 90,000, el mismo que se ha destinado para uso exclusivo de Presidencia, además se adquirió una moto BMW GS 800 por US$ 19,000,

Durante el 2015 Y 2014 el movimiento de propiedad, mobiliario y equipo fue como sigue:

	2015	2014
Saldo inicial al 1 de enero del	60,196	53,306
Adiciones	512,962	29,079
Depreciación acumulada	(14,532)	(22,189)
Saldo final al 31 de diciembre del	558,626	60,196

8, OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 obligaciones con instituciones financieras fue como sigue:

		2015 Corto plazo	2014 Corto plazo
Obligaciones financieras del locales			
Banco Pichincha C, A,	(1)	300,000	10,412
		300,000	10,412

(1) Préstamo con el Banco del Pichincha por USD 300,000 a 245 días a una tasa de interés de 11,23%, Fecha de inicio 3 de diciembre del 2015, fecha de vencimiento 4 de agosto del 2016, operación de crédito respaldada por el Certificado de Inversión (Ver nota 3),

9, CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

		2015	2014
Pasivo corriente			
Cuentas y documentos por pagar			
Locales	(1)	215,783	985,686

(1) Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014, incluye principalmente obligaciones con proveedores, En el 2015 hay un valor de US$ 149,497 por canje que será devengado con facturas de fiscalización al Grupo Monte Abruzzo,

10, IMPUESTOS:

Activo y pasivo por impuestos, corriente

Al 31 de diciembre del 2015 Y 2014 un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente, fue como sigue:

	2015	2014
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario a favor de la empresa (I, R,)	426	-
Anticipo de impuesto a la renta	10,174	-
	10,600	**3,731**
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	29,816	-
Iva por pagar	1,446	1,083
Retenciones en la fuente por pagar	2,234	2,648
	33,496	3,731

10, IMPUESTOS: (Continuación)

Activo y pasivo por impuestos, corriente (Continuación)

Movimiento

Para el 2015 y 2014 el movimiento de impuesto a la renta fue como sigue:

	2015	2014
Saldos al comienzo del año	-	10,453
Provisión para el año	29,816	-
Pagos realizados	-	(10,453)
	29,816	**-**

Conciliación tributaria

Para el 2015 y el 2014 una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable fue como sigue:

	2015	2014
Utilidad del Ejercicio	49,421	63,431
Menos: 15% participación trabajadores	(7,413)	(9,515)
	42,008	53,916
Diferencias permanentes		
Más: Gastos no deducibles locales	93,519	-
Utilidad Gravable	135,527	53,916
Impuesto a la renta cargado a los resultados	29,816	11,862
Pago impuesto a la renta		
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	15,405	19,131
Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	14,411	19,131
Crédito Tributario generado por anticipo		
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	5,230	-
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(426)	(5,230)
Impuesto a la renta por pagar o saldo a favor del contribuyente	**19,215**	**(5,230)**

Tasa de impuesto a la renta

Para el 2015 y 2014, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%,

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Declaración impuesto a la renta año 2015

A la fecha de este informe, se encuentra en proceso de preparación la declaración de impuesto a la renta del ejercicio económico 2015, la Administración tiene programado presentar la declaración en los plazos previstos en la normativa tributaria,

Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2012 al 2015, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias,

Dividendos

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda,

Determinación del anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0,2%) del patrimonio total,
- ✓ El cero punto dos por ciento (0,2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta,
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0,4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0,4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta,

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año, El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo,

De acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2 artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno que se refiere al pago del impuesto a la renta, la Gerencia consideró que la Compañía está exenta del pago del anticipo de impuesto a la renta por ser un sociedad recién constituida,

El anticipo estimado para el año 2016 de la Compañía es de US$39,374 calculado de acuerdo con la fórmula antes indicada,

11. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

2015

Con fecha 28 de febrero de 2015, la Presidencia de la República reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, que entró en vigencia el 1 de enero de 2015, A continuación un resumen de las principales reformas:

- ✓ Sustituye la palabra "distribuidos" por la palabra "repartidos" en las normas que se refieren a dividendos,

- ✓ Para efectos de deducibilidad la norma tributaria se refiera a un límite de gastos, estos incluyan indistintamente costos y gastos,

- ✓ Determina el límite del 4% para costos y gastos de publicidad, fijado por la Ley de Incentivos a la Producción, no será aplicable para el caso de erogaciones incurridas por patrocinio y organización de actividades deportivas, artísticas y culturales,

- ✓ Sustituye la norma reglamentaria referente a las condiciones bajo las cuales la depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período que se registre contablemente, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento que efectivamente se produzca el desmantelamiento y cuando exista la obligación contractual de hacerlo,

- ✓ Sustituye la norma que establece en qué casos las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta no serán sujetos a impuesto a la renta en el período de su registro contable, se reconocerá el impuesto diferido por este concepto, que podrá ser utilizado en el momento de la venta o ser pagado en el caso de que la valoración haya generado ganancia y cuando la venta sea un ingreso gravado con impuesto a la renta,

- ✓ Añade que se entenderá producida una enajenación indirecta de sociedades no residentes en Ecuador propietarias de sociedades locales, para efectos de la aplicación del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, siempre que ocurran las siguientes condiciones de manera concurrente:

    1. Que en cualquier momento en un ejercicio fiscal el valor de los derechos representativos de capital correspondientes a la sociedad ecuatoriana, representen directa o indirectamente el 10% o más de los derechos de la sociedad no residente en Ecuador que son enajenados,

    2. Que dentro de un mismo ejercicio fiscal, la enajenación realizada por una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, corresponda directa o indirectamente a un monto acumulado superior a 300 fracciones básicas desgravadas,

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

2015 (Continuación)

- ✓ Establece que en el caso de que un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición,

- ✓ Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores,

- ✓ Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad,

- ✓ Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital,

Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio,

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

2014

Con fecha 22 de diciembre de 2014, la Asamblea Nacional aprobó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, A continuación un resumen de las principales reformas:

Reformas al Código Tributario

Incluye la figura del "Sustituto", el cual es responsable por el cumplimiento de las obligaciones tributarias en lugar del contribuyente, cuando así sea dispuesto por Ley,

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Se reforma la normativa respecto a la residencia fiscal de las personas naturales, incluyendo nuevas condiciones que harían que una persona natural sea residente para efectos tributarios en el Ecuador,

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

2014 (Continuación)

Impuesto a la renta

Ingresos gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital, De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado,

- ✓ Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación de acciones o participaciones, Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la Autoridad Fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción,

- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados 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,

- ✓ Se agrega una exoneración para las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como "industrias básicas", la exoneración será de 10 años contados a partir del primer año en que se generen ingresos atribuibles a dicha inversión, Si las inversión es se realizan en cantones fronterizos del país el plazo se amplía dos años más,

Deducibilidad de gastos

- ✓ 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 baja de 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 financieras,

- ✓ No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas,

- ✓ No se permite la deducción por el deterioro de activos intangibles con vida útil indefinida,

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

2014 (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Utilidad en la enajenación de acciones

Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital,

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 dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%,

- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se 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 de 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 de 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 al Reglamento de Régimen Tributario Interno

Se incluye impuestos diferidos,- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, la Gerencia estima que a futuro se podrían tener efectos por este concepto, únicamente en los siguientes casos y condiciones:

- ✓ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta o autoconsumo del inventario,

10. IMPUESTOS: (Continuación)

Aspectos tributarios de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Continuación)

2014 (Continuación)

Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)

- ✓ Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente,
- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil,
- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión,
- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta,
- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento,
- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento,

11, BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 beneficios definidos para empleados se formaban de la siguiente manera:

		2015	2014
Beneficios a los empleados			
Obligaciones con el I,E,S,S,		2,510	1,472
Beneficios de ley a empleados	(2)	9,122	5,210
Participación trabajadores por pagar del ejercicio	(1)	7,413	9,515
		19,045	16,197

11. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS: (Continuación)

(1) De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores,

Para el 2015 y 2014 el movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	2015	2014
Saldos al comienzo del año	9,515	8,385
Provisión del año	7,413	9,515
Pagos efectuados	(9,515)	(8,385)
	7,413	9,515

(2) Los saldos de las cuentas por beneficios de ley a empleados al 31 de diciembre 2015 y 2014 constituyen lo siguiente:

	2015	2014
Por beneficios de ley a empleados		
Sueldos por pagar	7,913	-
Décimo tercero sueldo	471	622
Décimo cuarto sueldo	738	1,841
Vacaciones	-	2,747
Otros	-	-
	9,122	**5,210**

Jubilación patronal

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

La Compañía actualmente no dispone de un estudio de jubilación patronal realizado por un actuario especializado,

12, PASIVO DIFERIDO:

Corresponde al registro del compromiso inicial de la Compañía a sus clientes mientras se procede a la instrumentación legal de la escritura en los diferentes proyectos inmobiliarios, la Administración lo considera a largo plazo,

Al cierre del 2015 y 2014 presenta un saldo conformado de la siguiente manera:

12, PASIVO DIFERIDO: (Continuación)

	2015	2014
Balcones de Ponciano	941,738	954,266
Bonaire	1,971,260	1,997,483
Cipreses de la Armenia	553,790	561,157
Edificio Bellavista	401,200	406,537
El Prado	356,650	361,394
Girasoles	1,675,850	1,698,143
Mazzuren	2,366,702	2,398,186
Prados de San Antonio	2,043,914	2,071,104
Renacer	176,144	178,487
Torres de Ponciano	721,432	731,026
Otros	-	8,930
	11,208,680	11,366,713

13, COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2015, originaron los siguientes saldos en el estado de resultados y son como sigue:

	2015	2014
Sueldos	11,866	-
Interés	56,915	-

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2015 con partes relacionadas de las transacciones antes mencionadas fue como sigue:

		2015	2014
Activos - cuentas por cobrar			
Corriente		-	-
Clientes		-	-
Otras	(1)	358,530	
Pasivos			
Préstamo a largo plazo	(2)	3,483,000	3,426,087

(1) Los US$ 50,096 de cuentas por cobrar a Amaranta corresponde a un préstamo otorgado para el pago de proveedores,
La Compañía realizo anticipos por US$ 306,967 a su compañía relacionada Portal, de los cuáles US$ 200,000 fueron destinados para la compra de un terreno en el sector de la Legarda y US$ 95,000 invertido para la compra de un terreno en San Antonio de Pichincha y US$ 11,967 para cubrir otros costos,
Además se realizó un préstamo al señor Rubén Corredor por la cantidad de US$ 1,467,

(2) Los USD 3´483,000 corresponde a un contrato de préstamo mutuo otorgado por los socios suscrito el 1 de enero del 2014 a 72 meses con tasas reajustables que van desde el 5% hasta el 12%,

14, PATRIMONIO:

Capital social

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital social se encontraba conformado por US$30,000 participaciones de US$1 cada una, totalmente pagadas,

Accionistas	Nacionalidad	Capital	Participación accionaria %
Corredor Camargo Silverio	Colombia	24,000	80,00%
Corredor Montes Rubén	Ecuador	3,000	10,00%
Corredor Montes Silver	Ecuador	3,000	10,00%
		30,000	100,00%

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que esta llegue al menos al 50% del capital social, Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse,

Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales,

15, INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

15,1 Competencia

El sector en el cual opera la Compañía enfrenta un alto grado de competitividad, el cual se mantendrá en el mediano plazo, VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA, LTDA,, para mitigar esta situación revisa periódicamente sus estrategias y productos, para atender los mercados en el cual mantiene sus operaciones,

15,2 Objetivos y políticas de administración de riesgo financiero

Las operaciones de la Compañía se desarrollan principalmente en Ecuador y en los países de la Comunidad Andina, cuyas economías experimentan una recesión producto de los efectos de la crisis económica mundial y la devaluación de sus monedas respecto al dólar, tal como se explica en la nota 1,

15, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

15,3 Nivel de actividad económica ecuatoriana

La Compañía por la naturaleza de sus actividades, está expuesta a riesgos de crédito, tasa de interés, liquidez y tipo de cambio, los cuales son monitoreados constantemente a fin de identificar y medir y sus impactos y establecer los límites y controles que reduzcan los efectos en los resultados de la Compañía, El proceso de evaluación y control de los riesgos en el negocio es crítico para la rentabilidad y la Compañía es responsable por las exposiciones de riesgo, El proceso de control de riesgos no incluye riesgos de negocio como cambios en el medio ambiente, tecnología e industria,

La estructura de gestión de riesgos tiene como base los Accionistas y la Gerencia de la Compañía, que son los responsables de identificar y controlar los riesgos en coordinación con otras áreas como se explica a continuación:

15,3,1 Gerencia General

La Gerencia General es responsable del enfoque general para el manejo de riesgos, Proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para áreas específicas, como riesgo de riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito,

15,3,2 Finanzas

El área de Finanzas es responsable del control y administración del flujo de fondos de la Compañía en base a las políticas, procedimientos y límites establecidos por los accionistas y la Gerencia de la Compañía, incluyendo el seguimiento a dichos procedimientos para mejorar la administración de riesgos de la Compañía
El departamento financiero coordina el acceso a los mercados financieros nacionales y administra los riesgos financieros, Estos riesgos son: riesgo de mercado (variación de la moneda y la tasa de interés) y riesgo de crédito, El objetivo principal es supervisar y mantener una mínima exposición a los riesgos sin utilizar contratos derivados (swaps y forward) y evaluar y controlar los riesgos de crédito y liquidez,

15,4 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados,

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso,

15, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

15,4 Gestión de riesgos financieros Continuación

15,4,1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado controla el valor justo de los instrumentos financieros por los cambios en los precios de mercado, los cuales dependen de las variaciones de la tasa de interés, tasa de cambio y otros riesgos de precios, entre los cuales está el riesgo de patrimonio, Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en bancos y las obligaciones con bancos,

15,4,2 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés permite evaluar y monitorear el valor justo de los instrumentos financieros, debido a cambios en las tasas de interés de mercado, La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo por las tasas de interés variables,

La compañía evalúa periódicamente la exposición de la deuda de corto y largo plazo frente a los cambios en la tasa de interés, considerando sus expectativas propias respecto de la evolución futura de tasas,

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

15,4,3 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía,

A continuación se incluye un detalle por categoría de los activos financieros que representan riesgo de crédito, Respecto de la antigüedad de cartera y deterioro se detalle en la nota 4 – 7, La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación es:

	2015	2014
Efectivo y equivalentes al efectivo	659,196	645,152
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	9,211,968	9,569,980
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	358,530	-
	10,229,694	10,215,132

15, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

15,4 Gestión de riesgos financieros (Continuación)

15,4,4 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados, La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros, La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente,

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento, Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito,

El siguiente cuadro muestra el vencimiento de las obligaciones contraídas por la Compañía a la fecha del balance general y los importes a desembolsar a su vencimiento, en base a los pagos no descontados que se realizarán:

15,4,5 Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- ✓ Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía,
- ✓ Procesos, que son las acciones que interactúan para transformarse en el servicio final prestado a los clientes,
- ✓ Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía,

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos,

15,4,6 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía, en relación con la gestión del capital, son (i) salvaguardarlo para continuar como empresa en funcionamiento, (ii) procurar un rendimiento para los accionistas y (iii) mantener una estructura óptima de capital reduciendo el costo del mismo, Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, la Compañía podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los accionistas, reembolsar capital a los accionistas, emitir nuevas participaciones o vender activos para reducir la deuda,

15, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

15,5 Instrumentos de derivados

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no mantiene derivados financieros,

15,6 Categorías de los instrumentos financieros

Las categorías de los instrumentos financieros son: equivalentes de activos, efectivo y efectivo y cuentas por cobrar, préstamos y sobregiros y cuentas por pagar, Los valores en libros de las cuentas antes mencionados y valores razonables al 31 de diciembre de 2015 y 2014 son como sigue:

15,6,1 Valor razonable

El valor razonable es definido como el importe por el cual un activo podría ser intercambiado o un pasivo liquidado entre partes conocedoras y dispuestas a ello en una transacción corriente, bajo el supuesto de que la entidad es una empresa en marcha,
Cuando un instrumento financiero es comercializado en un mercado líquido y activo, su precio estipulado en el mercado en una transacción real brinda la mejor evidencia de su valor razonable, Cuando no se cuenta con el precio estipulado en el mercado o éste no puede ser un indicativo del valor razonable del instrumento, para determinar dicho valor razonable se pueden utilizar el valor de mercado de otro instrumento, sustancialmente similar, el análisis de flujos descontados u otras técnicas aplicables; las cuales se ven afectadas de manera significativa por los supuestos utilizados, No obstante que la Gerencia ha utilizado su mejor juicio en la estimación de los valores razonables de sus instrumentos financieros, cualquier técnica para efectuar dicho estimado conlleva cierto nivel de fragilidad inherente, Como resultado, el valor razonable no puede ser indicativo del valor neto de realización o de liquidación de los instrumentos financieros,

Los siguientes métodos y supuestos fueron utilizados para estimar los valores razonables:

- ✓ Instrumentos financieros cuyo valor razonable es similar al valor en libros

  Los activos y pasivos financieros líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses), como efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, se considera que el valor en libros es similar al valor razonable,

15, INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)

15,6 Categorías de los instrumentos financieros (Continuación)

15,6,1 Valor razonable (Continuación)

- ✓ Instrumentos financieros a tasa fija

  El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se encuentran a tasas fija y a costo amortizado, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares,

  Los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros presentados en el estado de situación financiera son similares a los valores de mercado,

  Los activos y pasivos financieros comparados a valor razonable con valor en libros es como sigue:

	Valor Razonable		Valor en libros	
	2015	**2014**	**2015**	**2014**
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes al efectivo	659,196	645,152	659,196	645,152
Cuentas por cobrar compañías y otras cuentas por cobrar	9,942,782	9,910,760	9,942,782	9,910,760
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	358,530	-	358,530	-
Pasivos financieros				
Obligaciones con instituciones financieras	300,000	10,412	300,000	10,412
Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar	215,783	981,581	215,783	981,581
Cuentas y documentos por pagar	11,208,680	11,366,713	11,208,680	11,366,713
Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas	3,483,000	3,426,087	3,483,000	3,426,087

16, INGRESOS:

Para el 2015 Y 2014 los ingresos de actividades ordinarias por prestación de servicios de la Compañía fueron como sigue:

16, INGRESOS: (Continuación)

	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias		
Venta de bienes	1,,725,910	2,618,793
Intereses	470,900	477,211
Otros ingresos de actividades ordinarias	207,082	-
	2,403,892	3,096,004
Otros ingresos		
Otras rentas	49,990	-
	49,990	-
	2,453,882	3,096,004

17, COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA:

Para el 2015 y 2014 un resumen de los costos y gastos de administración y ventas por su naturaleza fue como sigue:

	2015	2014
Costo de ventas y producción	(1,658,528)	(2,254,609)
Gastos de venta y administración	(639,723)	(409,062)
Gastos financieros	(106,210)	(368,902)
	(2,404,461)	(3,032,573)

Un resumen de Gastos de administración y ventas es como sigue:

17, COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA: (Continuación)

	2015	2014
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	(95,452)	(91,197)
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	(16,416)	(11,605)
Beneficios sociales e indemnizaciones	(10,206)	(15,805)
Gasto planes de beneficios a empleados	(1,706)	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	(31,346)	(17,685)
Mantenimiento y reparaciones	(32,076)	(10,228)
Arrendamiento operativo	-	(70)
Comisiones	-	(1,674)
Promoción y publicidad	(13,877)	(5,211)
Combustibles	(8,525)	(4,803)
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	(74,374)	-
Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	(7,650)	(1,083)
Gastos de viaje	-	(8,689)
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	(12,613)	(10,043)
Suministros	(20,304)	-
Impuestos, contribuciones y otros	(177,447)	(89,150)
Depreciaciones	(14,531)	(22,189)
Gasto deterioro	(39,137)	(79,541)
Otros gastos	(84,063)	(40,089)
	(639,723)	(409,062)

18. DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES E INFORME DE AUDITORÍA

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cifras presentadas en el informe difieren de los registros contables de la Compañía, por la siguiente reclasificación:

2014

	Según registros contables	Débito	Crédito	Según informe de Auditoría
Activo				
Efectivo y equivalentes	293,541	10,831		304,372
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	896,600		96,666	799.934
Inventarios		5,954,565		5,954,565
Propiedades, mobiliario y equipo	58,196	2,000		60,196

Pasivo				
Obligaciones con instituciones financieras			10,412	10,412
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	617,519		364,062	981,581
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas			3,426,087	3,426,087
Pasivo por impuestos corriente	3,731		19,131	22,862
Beneficios definidos para empleados	6,682		9,515	16,197
Pasivo diferido	5,430,597		5,936,116	11,366,713
Patrimonio				
Utilidades retenidas	63,431	28,646		34,785
Aporte futura capitalización	378,148	378,148		
Adopción NIIF	3,487,798	3,487,998		

19, HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de este informe (17 de julio del 2016) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas,

20, APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación final,