

# MUÑOZ | GUERRA

Consultores & Auditores

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**  
Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2015  
*Informe de los Auditores Independientes*

MUÑOZ | GUERRA

CONSTRUCTORES & AUDITORES

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**  
Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2015  
Informe de los Auditores Independientes

Quito: Av. República del Salvador N° 14-011 Mosca, Edificio Torre Pizarra PB.  
Tel.: 00591 2202141 - 2223206

Guayaquil: Km 11 - vía a la costa, Centro Comercial Balcón, oficina 13, Tel.: 00591 983901111

[www.muñoz-guerra.com](http://www.muñoz-guerra.com)



COMPAÑÍA REGISTRADA EN EL REGISTRO

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2015

---

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estado de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 17

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:  
**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**

**Informe sobre los Estados Financieros**

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

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

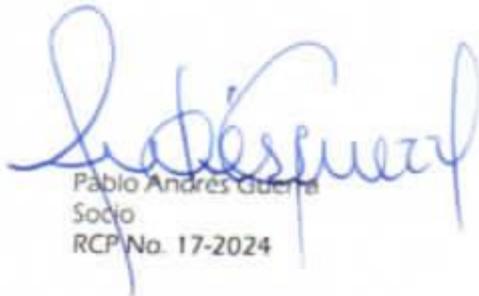
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría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

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

## Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Pablo Andrés Guerra  
Socio  
RCP No. 17-2024



SE - RNAE No. 793  
GUERRAUDIT CONSULTORES  
CIA. LTDA.

22 de abril de 2016, excepto  
por el informe de cumplimiento  
tributario que se emitirá por separado

Quito - Ecuador

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

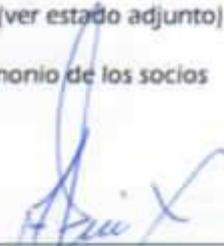
Al 31 de diciembre del 2015

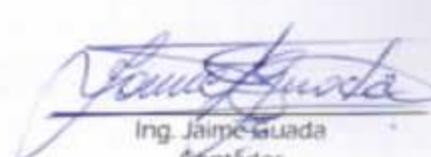
[Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América]

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2015	2014
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo y equivalentes del efectivo		100	1.314
Cuentas por cobrar, neto de provisión para cuentas de dudoso cobro		27.451	-
Otras cuentas por cobrar	3	145.904	145.176
Activos por impuestos corrientes	4	26.300	26.400
Inventario de terrenos		572.504	572.504
<b>Total activo corriente</b>		<b>772.259</b>	<b>745.395</b>
Inversiones en asociadas		900	900
Propiedad, planta y equipo, neto de la depreciación acumulada	5	1.463.025	1.475.173
<b>Total activos</b>		<b>2.236.184</b>	<b>2.221.468</b>

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS**

<b>Pasivo corriente:</b>			
Sobregiros bancarios		1.916	-
Cuentas por pagar		6.915	6.150
Otras cuentas por pagar	6	125.315	116.236
Anticipos de clientes		-	2.200
Pasivos por impuestos corrientes		6.961	2.119
Provisiones		2.246	2.277
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>143.353</b>	<b>128.982</b>
Obligaciones por beneficios definidos		3.487	3.486
Fideicomiso mercantil	1	946.532	946.532
<b>Total pasivos</b>		<b>1.093.371</b>	<b>1.079.000</b>
Patrimonio de los socios (ver estado adjunto)		1.142.813	1.142.468
<b>Total pasivos y patrimonio de los socios</b>		<b>2.236.184</b>	<b>2.221.468</b>

  
Ing. Mauricio Alarcón  
Gerente General

  
Ing. Jaime Guada  
Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Resultado Integral

Al 31 de diciembre del 2015

[Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América]

	Notas	Diciembre 31,	
		2015	2014
Ingresos por servicios		-	97.419
Ingresos por venta de terrenos		136.661	109.723
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos de ventas, administración y otros operativos		(121.235)	(168.599)
Participación de los empleados en las utilidades		(2.246)	(2.277)
<b>Total gastos operativos</b>		<b>(123.481)</b>	<b>(170.877)</b>
<b>Utilidad neta de operación</b>		<b>13.180</b>	<b>36.265</b>
<b>Otros ingresos y (gastos):</b>			
Ingresos (gastos) financieros, neto		(181)	(199)
Otros ingresos (gastos)		(271)	(23.160)
<b>Total otros ingresos (gastos), neto</b>		<b>(452)</b>	<b>(23.359)</b>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>12.728</b>	<b>12.906</b>
<b>Impuesto a las ganancias:</b>			
Impuesto a la renta	7	(12.383)	(12.678)
<b>Resultado integral total</b>		<b>345</b>	<b>228</b>

  
 Ing. Mauricio Alarcón  
 Gerente General

  
 Ing. Jaime Guada  
 Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2015  
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reserva legal	Efectos por adopción de NIIF	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	5.000	759	1.217.395	(80.983)	1.219	1.143.390
Ajustes a resultados acumulados	-	-	-	(1.150)	-	(1.150)
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	1.219	(1.219)	-
Resultado integral total	-	-	-	-	228	228
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	5.000	759	1.217.395	(80.914)	228	1.142.468
Ajustes a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-
Traslado a resultados acumulados	-	-	-	228	(228)	-
Resultado integral total	-	-	-	-	345	345
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	5.000	759	1.217.395	(80.686)	345	1.142.813

  
Ing. Mauricio Alarcón  
Gerente General

  
Ing. Jorge Guanda  
Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	106.282	217.214
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(90.543)	(208.831)
Intereses pagados y ganados	-	(199)
Impuesto a la renta	(12.383)	(12.678)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>	<b>3.356</b>	<b>(4.494)</b>
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Ventas de propiedad, planta y equipo	(4.570)	5.277
Inversiones en Asociadas	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(4.570)</b>	<b>5.277</b>
(Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	(1.214)	783
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1.314	531
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>100</b>	<b>1.314</b>

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo, Continúa

Al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31.	
	2015	2014
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado) [provisto] por las actividades de operación:		
Utilidad neta	345	228
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	16.718	21.276
Obligaciones por beneficios definidos	-	393
Ajustes resultados años anteriores	-	(1.150)
Cambio en activos y pasivos:		
Variación en otras cuentas por cobrar	(28.179)	9.872
Variación en impuestos corrientes	100	6.809
Variación en cuentas por pagar	2.681	1.106
Variación en otras cuentas por pagar	11.721	(45.007)
Variación en beneficios a empleados	(30)	1.980
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación</b>	<b>3.356</b>	<b>(4.494)</b>

  
Ing. Mauricio Alarcón  
Gerente General

  
Ing. Jorge Guada  
Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros

**NOTA 1 - OPERACIONES**

Inmobiliaria BAYESTATE CIA. LTDA. se constituyó mediante escritura pública celebrada el 13 de Junio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Julio de 2005.

Entre sus actividades principales se encuentran la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como la planificación, construcción y promoción de obras arquitectónicas y civiles de todo tipo.

Sus socios son personas naturales y jurídicas ecuatorianas.

**FIDEICOMISO MERCANTIL "MOMPICHE"**

Para cumplir con su objetivo social, la compañía mediante instrumento público celebrado el 17 de Julio de 2006 y sustituido por otro con fecha 1 de Diciembre de 2006, en conjunto con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. suscribieron un contrato de promesa de constitución de Fideicomiso Mercantil y acuerdo de voluntades, relativo a la adquisición de varios lotes de terreno de propiedad de BAYESTATE CIA. LTDA., que en conjunto tienen una superficie de aproximadamente 15,34 hectáreas, situadas en el sector de Mompiche, cantón Muisne, provincia de Esmeraldas.

Con el fin de garantizar el pago del precio por los lotes de terreno arriba mencionados, el 20 de Julio de 2007, la compañía en calidad de **Constituyente Propietario**, suscribió el contrato de fideicomiso mercantil "MOMPICHE", con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. en calidad de **Constituyente Promotor**.

**Antecedentes**

El constituyente propietario sobre los lotes de terreno de su propiedad y de los cuales forma parte las 15,43 hectáreas, va a desarrollar un proyecto inmobiliario, turístico, denominado "Mompiche El Nuevo Destino"; por su parte el constituyente promotor ha manifestado su interés en adquirir los lotes de propiedad del constituyente propietario, con el objeto de construir, desarrollar, promocionar y comercializar complejos de edificios y casas para vivienda y turismo sobre dichos lotes de terreno.

**Constitución del Patrimonio Autónomo**

El patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil de constituye con la transferencia que realizan los constituyentes, de la siguiente manera:

La compañía INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., aporta y transfiere el dominio de los lotes de terreno que en conjunto suman aproximadamente 15,43 Hectáreas y la Constructora Naranjo Ordoñez Cia. Ltda., aporta con la suma de US\$ 2.000.

**Objeto y Finalidad**

El fideicomiso fue constituido con la finalidad de conformar un patrimonio autónomo e independiente, cuya titularidad jurídica la mantiene el Fideicomiso Mercantil, representado por la Fiduciaria y atienda a las instrucciones que conllevan a la administración de los mismos. La representación legal del patrimonio autónomo la mantiene la fiduciaria, de acuerdo a las siguientes instrucciones impartidas por los constituyentes:

- a) Verificar el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los Inmuebles al patrimonio del fideicomiso.
- b) Entregar la posesión física y tenencia de los inmuebles al constituyente promotor.
- c) Verificar que el constituyente promotor realice los pagos por el precio de los inmuebles en la forma y condiciones planteadas en el contrato de fideicomiso. Los pagos referidos deberán ser entregados por parte del constituyente promotor al fideicomiso y este último deberá entregarlo al constituyente propietario quien los destinara al desarrollo del proyecto inmobiliario.

#### Estudio de Impacto Ambiental

Con fecha 4 de Enero de 2013 la compañía recibió por parte del Ministerio del Ambiente, la Licencia Ambiental para la construcción y operación del proyecto Turismo Sostenible Mompiche. Una vez que se cuenta con este permiso, la administración de la compañía se encuentra ejecutando las obras necesarias que permitan iniciar con la promoción y posterior venta de los terrenos.

#### SITUACION FINANCIERA MUNDIAL

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país, cuyos impactos, entre otros, han sido los siguientes: disminución de depósitos en el sector financiero, incremento en los índices de desempleo, incremento en los índices de morosidad en la cartera de crédito de las entidades financieras así como la restricción en el acceso a líneas de crédito en los bancos a nivel nacional.

El petróleo constituye la principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2015, ya una disminución del mismo para el año 2016. Adicionalmente, la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, ha tenido un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

En la actualidad las autoridades económicas están diseñando diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones, tales como: priorización de las inversiones, incrementar la inversión extranjera a través de alianzas público – privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se debe ir desmontando en el 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada. Y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: Disminución del poder económico en aporte de los socios al desarrollo del proyecto, disminución en los interesados en comprar terrenos turísticos en el proyecto, Ante lo cual la Administración está adoptando las siguientes medidas: Se está asociando con una compañía en la cual son los mismos socios de Bayestate, en la cual se solicitará un financiamiento a la Corporación Financiera Nacional CFN, o al Banco Nacional del Fomento para utilizar en las tierras de Bayestate y desarrollar un proyecto ganadero, hasta que el proyecto turístico inmobiliaria pueda desarrollarse en el futuro. lo que considera le permitirán afrontar las situaciones antes indicadas y continuar operando en forma rentable.

#### APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con la autorización del Gerente General de la Compañía, la administración prevé que la Junta General de Socios aprobará los estados financieros sin modificaciones.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

## a) Declaración de cumplimiento

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## b) Bases de preparación

Los estados financieros de Bayestate Cia. Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## c) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía 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 de 2016
NIC 16 y 38	Enmiendas a estas Normas relacionadas con los métodos de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016
NIC 16 y 41	Enmiendas a estas Normas relacionadas con las plantas portadoras de frutos y su inclusión como parte del rubro "Propiedades, planta y equipo".	1 de enero de 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 de 2016
NIC 27	Enmienda que trata de la inclusión del método de valor patrimonial proporcional (VPP) para la valoración de inversiones.	1 de enero de 2016
NIIF 9	Publicación de la norma "Instrumentos financieros", versión completa.	1 de enero de 2018
NIIF 14	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas".	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los	1 de enero de 2017

	ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	
NIIF 5	Mejoras que clarifica ciertos temas de clasificación entre activos.	1 de julio de 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 julio de 2016
NIC 19	Mejoras que clarifican el modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	1 de julio de 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 julio de 2016

d) **Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

e) **Efectivo y equivalentes del efectivo**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

f) **Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar clientes, están registradas al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el devengamiento de los cobros y deterioro de existir, no se realiza el método de la tasa de interés efectiva ya que los cobros no superan los 45 días.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

g) **Propiedad, planta y equipo**

Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo de construcción	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a su contrapartida contable, esto será Otros Resultados Integrales por Revaluación

h) Inversiones en asociadas/o relacionadas

Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales BAYESTATE CIA. LTDA. ejerce una influencia significativa, la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto. Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la Compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros utilizando el método contable de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

i) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## j) Impuestos

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

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto 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 impuesto diferido 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual el activo se realice o el pasivo se cancele.

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

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

## k) Provisiones

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, 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 periodo, 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.

**l) Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Informe de Cálculo Actuarial realizado cada año, el cual detalla las valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del periodo dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores

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

**m) Reconocimientos de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar el mismo que es identificado registrado toda vez que el servicio ha sido prestado o los riesgos del bien han sido transferidos.

**n) Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen bajo el Principio del Devengado.

**o) Compensación de saldos y transacciones**

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

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

**p) Reserva legal**

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitada transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo,

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

NOTA 3 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2015	2014
Anticipo a proveedores	-	-
Cuentas por liquidar	1.400	672
Anticipo compra de terrenos	144.504	144.504
	<u>145.9.4</u>	<u>145.176</u>

NOTA 4 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2015	2014
Impuesto a la renta	4.592	3.929
Impuesto al valor agregado	21.708	22.471
	<u>26.300</u>	<u>26.400</u>

NOTA 5 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,		Porcentaje anual de depreciación
	2015	2014	
<b>Depreciables:</b>			
Maquinaria y equipos	165.305	165.305	10%
Equipo de cómputo	8.419	8.419	33%
Vehículos	25.438	25.438	20%
Subtotal	<u>199.162</u>	<u>199.162</u>	
Depreciación acumulada	<u>(145.607)</u>	<u>(128.889)</u>	
<b>No Depreciables</b>			
Terreno	1.341.729	1.341.729	
Construcciones en proceso	67.741	63.171	
Total	<u>1.463.025</u>	<u>1.475.173</u>	

NOTA 6 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31	
	2015	2014
Socios	125.315	114.840
Otras	-	1.396
	<u>125.315</u>	<u>116.236</u>

NOTA 7 – IMPUESTO A LA RENTA

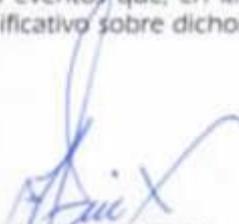
A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	14.975
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	<u>2.246</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	12.729
Gastos no deducibles en el país	271
Base imponible	<u>13.000</u>
Impuesto a la renta del año	<u>2.860</u>
Anticipo causado por el ejercicio fiscal corriente	12.383

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía liquidó el impuesto a la renta con la tasa del 22% prevista en el artículo No. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. De otra parte el artículo No. 41 de la misma Ley, establece como anticipo del impuesto a la renta al que resulte de una fórmula en la cual se aplican diferentes porcentajes a ciertas cuentas del balance general y del estado de resultados, el cual al ser comparado con el resultante del impuesto a la renta, se tomara el que resulte más alto entre los dos.

NOTA 8 - EVENTOS SUBSECUENTES

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

  
 Ing. Mauricio Alarcón  
 Gerente General

  
 Ing. Jaime Guardia  
 Contador

