Promiv Promotora
Mi Vivienda S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015
junto con el informe del auditor independiente

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2015
junto con el Informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados financieros

Estado de Situación Financiera **1**
Estado de Resultados Integrales **2**
Estado de evolución del patrimonio **3**
Estado de flujos de efectivo **4**
Notas a los estados financieros 4
1. Operaciones 5
2. Declaración de cumplimiento 5
3. Principales políticas de contabilidad 5
3.1. Estimaciones contables significativas 5
3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo 6
3.3. Activos y pasivos financieros 6
3.3.1 Clasificación 6
3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior 6
3.3.3 Medición posterior 7
3.3.4 Baja de cuentas 8
3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros 9
3.3.6 Compensación de instrumentos financieros 9
3.4. Inventarios 9
3.5. Activos fijos 9
3.6. Deterioro del valor de los activos fijos 10
3.7. Provisiones 10
3.8. Obligaciones financieras 10
3.9. Beneficios de corto plazo 11
3.10. Impuesto a la renta 11
3.11. Impuesto a la renta diferido 11
3.12. Reconocimiento de ingresos 11
3.13. Costos de ventas 12
3.14. Reconocimiento de gastos 12
3.15. Reserva legal 12
3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES 12

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Índice de contenido (continuación)

3.17.	Registros contables y unidad monetaria	12
4.	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.	12
5.	Instrumentos financieros por categoría.	12
6.	Efectivo y equivalentes de efectivo	13
7.	Inversiones temporales	13
8.	Otras cuentas por cobrar	13
9.	Inventarios	14
10.	Maquinaria muebles y equipo, neto	14
11.	Cuentas por pagar comerciales	15
12.	Otras cuentas por pagar	15
13.	Beneficios a empleados	15
14.	Cuentas por pagar relacionadas	16
15.	Capital pagado	16
16.	Impuesto a la renta corriente	16
17.	Ingresos de actividades ordinarias	18
18.	Costo de ventas	18
19.	Gastos administrativos	18
20.	Otros ingresos y gastos	19
21.	Administración de Riesgos	19
21.1.	Riesgo de mercado	19
21.2.	Riesgo de liquidez	20
21.3.	Riesgo de crédito	20
21.4.	Gestión de capital	20
22.	Reformas fiscales	21
23.	Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero (UAF)	23
24.	Eventos subsecuentes	24

DR.CARLOS JAVIER AYALA

- Vicente Rocafuerte OE3-214 Conjunto Montebelho Casa-15 y Alava – Barrio Vilcabamba - Calderón
- Telf.: (593) 3 479 – 035
- Celular: 0995200466
- E-mail: cjayala@punto.net.ec
  Quito - Ecuador

Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de
Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.:

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados, de resultados integrales, 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 de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF para PYMES, y del control interno necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría. Mi auditoría se efectúa de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas manifiestan que cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

   Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que termino en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas NIIF para PYMES.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

5. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.** como agente de percepción y retención por el período al 31 de diciembre de 2015, se emiten por separado.

SC-RNAE No. 727

Dr. Carlos Javier Ayala Castro
RNCPA No. 17-716

Quito, Ecuador
Abril 15 de 2016

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2015	2014
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	*6*	19,275	468,742
Inversiones temporales	*7*	-	33,036
Otras cuentas por cobrar	*8*	202,803	78,066
Inventarios	*9*	664,008	835,937
Total activos corrientes		886,086	1,415,781
Activos no corrientes:			
Maquinaria muebles y equipo, neto	*10*	3,228	3,741
Total activos		**889,314**	**1,419,522**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	*11*	44,121	100,000
Otras cuentas por pagar	*12*	433,714	909,812
Beneficios a empleados	*13*	21,489	4,924
Cuentas por pagar relacionadas	*14*	250,593	333,755
Total pasivos corrientes		749,917	1,348,491
Total pasivos		749,917	1,348,491
Patrimonio:			
Capital pagado	*15*	3,000	3,000
Reserva legal		1,500	1,500
Otras Reserva		787	787
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez		653	653
Utilidades acumuladas		133,457	65,091
Total patrimonio		139,397	71,031
Total pasivo y patrimonio		**$ 889,314**	**$ 1,419,22**

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2015	2014
Ingresos de actividades ordinarias	*17*	$ 1,356,200	$ 2,015,511
Costo de ventas	*18*	(999,636)	(1,563,844)
Utilidad bruta		356,564	451,667
Gastos de operación:			
Administración	*19*	(197,633)	(225,013)
Otros ingreso y (gastos)	*20*	(69,673)	(207,157)
Utilidad en operación		89,258	19,497
Impuesto a la renta	*16*	(20,892)	(5,148)
Utilidad (pérdida) neta del año		68,366	14,349
Otros resultados integrales			
Ganancias (pérdidas) actuariales		-	-
Otros resultados integrales, neto		-	-
Resultados integrales del año, neto de impuestos		**$ 68,366**	**$ 14,349**

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de evolución del patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados acumuladas		Total
				Resultados acum. primera vez de las NIIF	Utilidades acumuladas	
Saldos al 31 de diciembre de 2013	**3,000**	**1,500**	**787**	**653**	**50,971**	**60,911**
Impuesto a la renta	-	-	-	-	(4,429)	(4,429)
Resultado integral del año	-	-	-	-	(14,349)	(14,349)
Saldos al 31 de diciembre de 2014 $	**3,000**	**1,500**	**787**	**653**	**65,091 $**	**71,031**
Impuesto a la renta	-	-	-	-		
Resultado integral del año	-	-	-	-	68,366	68,366
Saldos al 31 de diciembre de 2015 $	**3,000**	**1,500**	**787**	**653**	**133,457 $**	**139,397**

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2015	2014
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	$ 1,389,236	$ 2,347,231
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,803,702)	(1,606,056)
Intereses pagados	-	116,126
Otras entradas y salidas de efectivo	(123,767)	-
Intereses recibidos		(3,069)
Flujo de efectivo (utilizado) provisto en actividades de operación	**(538,233)**	**854,232**
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	-	(350,000)
Préstamos relacionadas	88,766	(171,625)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	88,766	(521,625)
(Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(449,467)	332,607
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	468,742	136,135
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	$ **19,275**	$ **468,742**
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	**68,366**	**14,349**
Depreciaciones y amortizaciones	513	985
Participación trabajadores e impuesto a la renta	36,643	8,588
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	33,036	35,983
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar	(124,736)	22,930
Disminución (Aumento) en inventarios	-	749,996
(Disminución) en cuentas por pagar	(55,880)	(3,868)
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(496,990)	(304,464)
Aumento (Disminución) en beneficios sociales	815	(1,988)
Aumento en anticipo de clientes	-	331,721
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	$ **(538,233)**	$ **854,232**

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015

1. Operaciones

La Compañía se constituyó el 30 de junio de 2006, cuyo objeto social es la promoción y comercialización de inmuebles, Compra - venta, arrendamiento, diseño, administración de bienes inmuebles a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como a cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles, referente a la actividad inmobiliaria, en general. Adicionalmente, compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Durante los años 2015 y 2014, la principal actividad es la construcción de inmuebles y venta de departamentos.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, cantón Quito, calle Amagasí del Inca E15-30. Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Declaración de cumplimiento

El 07 de Diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas, decidió la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

3. Principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.
La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal y no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Cuentas por cobrar comerciales**: Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos con las mismas, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- **Otras cuentas por cobrar**: Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.

b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- **Préstamos con instituciones financieras**: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.

- **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.

- **Cuentas por pagar a entidades relacionadas**: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra de inventario para la producción que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se dan de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo

financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionas con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los costos de los inventarios corresponden a proyectos inmobiliarios en construcción y terminados, que se encuentran relacionados con los negocios inmobiliarios, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de inventarios incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

3.5. Activos fijos

Los activos fijos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos fijos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo

linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años

3.6. Deterioro del valor de los activos fijos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Obligaciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los

recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Cabe mencionar que si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

3.9. Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.10. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 16, y está constituida a la tasa del 22% para el año 2015 y 2014.

3.11. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2015 y 2014 la tasa de impuesto es del 22%.

3.12. Reconocimiento de ingresos

Contratos de construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y que puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de avance de la construcción de la obra.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

3.13. Costos de ventas

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros. Para los proyectos de construcción a terceros de suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria y Moldaje y gastos generales.

3.14. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.15. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo 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 para capitalizarse.

3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF´s por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

3.17. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, como balance de apertura, e incluyen el efecto por US$653 correspondiente a provisiones por obligaciones en beneficios definidos, reevaluación de activos fijos e impuestos diferidos.

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	2015		2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	15,975	-	468,742	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Inversiones temporales	-		33,036	
Otras cuentas por cobrar	-	-	78,066	-
Total activos financieros	15,975	-	579,844	-

	2015		2014	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Pasivos financieros:				
Obligaciones financieras	-	-	-	-
Cuentas comerciales por pagar	44,120	-	100,000	-
Otras cuentas por pagar	433,714	-	909,812	-
Cuentas por pagar relacionadas	250,593	-	333,755	-
Total pasivos financieros	728,427	-	1,343,567	-

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	2015	2014
Caja	3,300	-
Bancos	15,975	468,742
	19,275	468,742

7. Inversiones temporales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las inversiones temporales están conformadas de la siguiente manera:

	2015	2014
Banco Pichincha – OP 1313488		
Certificado de depósito a plazo en dólares, con un interés del 4.5% anual, con vencimiento en septiembre del 2015.	-	33,036
	-	33,036

8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	2015	2014
Anticipos a proveedores	40,210	1,250
Anticipos Varios (i)	100,000	-
Otros por cobrar	59,673	69,438
Impuestos anticipados	2,920	7,378
	202,803	78,066

(i) Corresponde a anticipos entregados para la adquisición de un departamento en Monteserrin para futuros proyectos inmobiliarios.

9. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

Obras en construcción:	2015	2014
Terreno	-	94,828
Edificio Oikos	-	741,109
Edificio Gea **(1)**	431,956	-
Terreno Syrah **(2)**	232,052	-
	664,008	835,937

(1) Corresponde a la compra del terreno y la construcción en el cual se están construyendo departamentos para la venta.

(2) Corresponde a la adquisición de un lote de terreno ubicado en la urbanización El Condado 980,10 metros cuadrados pertenecientes a la compañía.

10. Maquinaria muebles y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	2015			2014		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y enseres	937	(801)	136	937	(707)	230
Maquinaria y equipo	4,005	(993)	3,012	4,005	(594)	3,411
Equipo de oficina	190	(110)	80	190	(90)	100
	5,132	**(1,905)**	**3,228**	**5,132**	**(1,391)**	**3,741**

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	**324**	**3,812**	**118**	**4,254**
Otros		19	(18)	1
Depreciación	(94)	(420)	-	(514)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**230**	**3,411**	**100**	**3,741**
Otros		-	-	-
Depreciación	(94)	(399)	(20)	(513)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**136**	**3,012**	**80**	**3,228**

11. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	2015	2014
Iván Salazar Fernández	-	100,000
Proveedores locales	44,121	-
	44,121	100,000

12. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las otras cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	2015	2014
Anticipo de clientes (i)	125,084	814,568
Otras cuentas por pagar(ii)	300,895	76,273
Impuestos por pagar	4,270	10,000
Impuesto a la renta	3,196	5,148
IESS por pagar	149	3,823
Sueldos por pagar	120	-
	433,714	909,812

(i) Los anticipos de clientes corresponden a anticipos realizados por clientes de acuerdo a las promesas de compra venta, en el que se estipulan las condiciones de pago por el valor de la propiedad.

(ii) Corresponde a la adquisición de un terreno para la construcción en proceso por el valor USD$ 300,895, este terreno se encuentra ubicado en la Calle Maquiavelo Siena, Urbanización la Primavera, Sector Cumbaya, el mismo que fue adquirido para la construcción del Proyecto GEA.

13. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los beneficios empleados se conformaban como sigue:

	2015	2014
Beneficios sociales	5,738	1,483
15% participación trabajadores	15,751	3,441
	21,489	4,924

14. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las transacciones realizadas con partes relacionadas, son como sigue:

	Estado Integral de Resultados		Estado de situación Financiera		
	Ventas	Costos/ Gasto	Cuentas por Pagar	Dividendos por pagar	Total
2015					
Sandra Gavilanes	-	-	90,000	-	90,000
Vivian Fortes	-	-	148,000	-	148,000
Accionistas	-	-	-	12,593	12,593
	-	-	238,000	12,593	250,593
2014					
Sandra Gavilanes	-	-	81,162	-	81,162
Italo Garavito (1)	-	5,998	240,000	-	240,000
Accionistas	-	59,047	-	12,593	12,593
	-	65,045	321,162	12,593	333,755

(1) Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2015, corresponden a los valores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía, por préstamos, los cuales generan intereses del 8.13% anual, en un plazo de un año previo acuerdo se renovará el mismo. La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

Las transacciones con partes relacionadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

15. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital pagado asciende 300 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US$10 cada una.

16. Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	2015	2014
Impuesto a la renta corriente	20,892	5,148
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto por impuesto a la renta	20,892	5,148

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	2015	2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	105,009	22,937
Participaciones trabajadores	(15,751)	(3,441)
Gastos no deducibles	5,705	3,901
Utilidad gravable	94,963	23,397
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado del año	20,892	5,148
Anticipos pagados	(17,696)	(7,413)
Retenciones en la fuente	-	-
Saldo pendiente de pago	-	35
Impuesto a la renta por pagar	3,196	5,148

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2012 al 2014. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para el año 2015 y 2014. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

e) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

17. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos de actividades ordinarias corresponden al registro de ingresos reconocidos por el método de avance de obra, en el presente año fiscal se concluyó la construcción del edificio OIKOS, por lo que se vendieron dichos departamentos. El valor registrado en el Estado de Resultados Integrales corresponde a la venta de 10 y 18 departamentos respectivamente.

	Ventas	
	2015	2014
Venta de departamentos Edificio OIKOS	1,356,200	999,636
	1,356,200	999,636

18. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los costos de ventas corresponden al reconocimiento de la venta de 10 y 18 departamentos respectivamente, los mismos que se han desembolsado por concepto de adquisición de materiales, costos por mano de obra y otros costos indirectos asociados con la construcción del proyecto Edificio Oikos.

	Costo de Ventas	
	2015	2014
Venta de departamentos Edificio OIKOS	999,636	1,563,844
	999,636	1,563,844

19. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	2015	2014
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	81,519	87,779
Comisiones y Bonificaciones en ventas	19,226	44,207
Beneficios sociales e indemnizaciones	5,298	38,067
Honorarios profesionales	30,846	18,910
Aportes a la seguridad social	20,759	15,977
Publicidad y propaganda	3,005	7,693
Mantenimiento y reparaciones	1,377	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	2,059	5,340
Participación trabajadores	15,751	3,441
Otros gastos	6,859	1,549
Gastos de gestión	282	-
Gastos legales	2,861	-
Gastos de viaje y transporte	4,101	-
Arrendamiento Operativo	3,177	-
Suministros y materiales	-	1,066
Depreciaciones	513	984
	197,633	225,013

20. Otros ingresos y gastos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los otros ingresos y gastos están formados de la siguiente manera:

	2015	2014
Otro ingresos		
Intereses ganados	(914)	(3,069)
Otros ingresos	(55)	
Otros gastos		
Intereses financieros	20,825	116,126
IVA al costo y gasto	30,185	74,110
Salida de divisas	15,106	8,159
Impuestos y contribuciones	4,213	4,509
Otros	-	4,538
Comisiones bancarias	313	2,784
	69,673	207,157

21. Administración de Riesgos

Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

La Sociedad y sus filiales están expuestas a riesgos que son gestionados mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, gestión y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Compañía.
- Las inversiones en terrenos son aprobadas por la Administración de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- La Administración monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

21.1. Riesgo de mercado

- **Riesgo en materias primas**

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la gran mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

- **Riesgo en el mercado de Ingeniería y Construcción**

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

- **Riesgo inmobiliario**

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- **Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos**

La Compañía está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo que repercute en los tiempos de los proyectos.

21.2. Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2014, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de caja y cuentas por cobrar, que son de disponibilidad inmediata, sobre los cuales no existe restricción alguna.

La Compañía se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

21.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Compañía, esta dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimientos de pagos.

21.4. Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento. La Compañía hace uso de su calificación de riesgo para determinar el nivel óptimo de capitalización, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de préstamos bancarios, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, presentadas en el balance general, menes el saldo del efectivo.

Los índices de endeudamiento al 31 de diciembre son los siguientes:

	2015	2014
Total pasivos	749,917	1,348,491
(Menos) efectivo y equivalentes de efectivo	(19,275)	(468,742)
Total deuda neta	730642	879,749
Total patrimonio	139,397	71,031
Índice de endeudamiento (veces)	5,24	12.39

22. Reformas fiscales

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

a) Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b) Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c) Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI).

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e) Tarifa de Impuesto a la Renta

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

f) Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

- Se restringen las exenciones de ISD sobre pagos de capital e intereses de préstamos del exterior, a los casos en que se cumplan con requisitos y plazos que deberá establecer el Comité de Política Tributaria.
- Se introduce una nueva exención de ISD aplicable a los pagos de capital y rendimientos financieros generados por títulos valor emitidos por personas jurídicas domiciliadas en el Ecuador, pagados a residentes no domiciliados en paraísos fiscales, siempre que la

inversión se efectúe por un plazo mayor a un año y se cumplan con los requisitos establecidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se modifica el hecho generador del ISD, de modo que el impuesto se causa no sólo con la acreditación depósito, cheque, transferencia o giro, sino en general cualquier otro mecanismo de extinción de obligaciones cuando estas operaciones se realicen hacia el exterior, ejemplo, en el caso de compensaciones.

g) Código Tributario.

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

h) Contratos de inversión

- Se fijan las siguientes tarifas de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión con el Estado (que garantizan la estabilidad del régimen tributario):
  - Explotación de minería metálica a gran escala - 22%
  - Las demás sociedades el 25%
- Se establece la posibilidad de suscribir un contrato de inversión que otorgue una garantía de estabilidad tributaria en ciertos aspectos del impuesto a la renta, del ISD y del IVA.
- Se amplía la incautación definitiva como sanción para la tenencia de productos para la venta que no tengan los componentes de marcación y seguridad previstos en la normativa tributaria, y se establece la destrucción de estos productos.
- Se modifica los casos y condiciones en que las personas de la tercera edad y discapacitados tienen derecho a devolución del IVA.

i) Contratos de construcción

Se elimina el método de registro de obra terminada en los contratos de construcción.

23. Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero (UAF)

De acuerdo al numeral 4.2 del artículo 4, del Instructivo para la prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); publicado en el Registro Oficial No. 699 del 9 de mayo del 2013, la compañía se encuentra realizando la presentación de los Informes a dicha unidad desde el 30 de Junio del 2015.

Mediante resolución No.UAF.D6.2013-0106 del 19 de diciembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No.923 del 1 de abril de 2014, la Unidad de Análisis Financiero, notificó que todas las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la UAF en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos, en su artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3, establece el plazo hasta el 19 de abril del año en curso para que se registren y obtengan el código y designen oficial de cumplimiento.

Mediante resolución UAF-DG-SO-2013-0013 de 24 de diciembre de 2013, se reformó la resolución UAF.D6.2012-0106 del 19 de diciembre de 2012, en que se reemplazó el Art.2 e indica que los sujetos que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de julio de 2014 los reportes establecidos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

En la anterior resolución se menciona que en el Art.44 se establece que el oficial de cumplimiento designado deberá ser calificado por la Superintendencia de Compañías y debe será el responsable de emitir la documentación requerida por la UAF. Adicionalmente, esta información deberá ser reportada a partir del segundo semestre del 2015.

La Compañía para dar cumplimiento a esta Ley designo como oficial de cumplimiento al señor Javier Tirado.

24. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de Abril de 2016) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal

Esperanza Paredes
Contadora