

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estados de Situación Financiera	3 - 4
Estados de Resultados Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujo de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 32

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de America
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas
Compañía	- Inmobiliaria Novasierra S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución 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, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debidas 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 de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

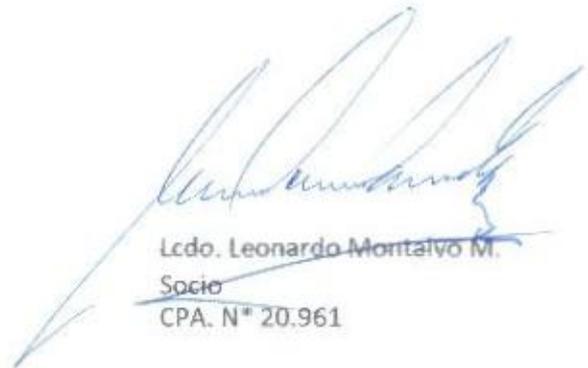
Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión de auditoría

En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



R.N.A.E. N° 084



Lcdo. Leonardo Montalvo M.
Socio
CPA. N° 20.961

Quito, Ecuador
8 de abril de 2016

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	143.859,39	115.052,44
Documentos y Cuentas por Cobrar	6	30.878,66	0,00
Otras Cuentas por Cobrar	7	33.240,39	12.003,68
Inventarios en Construcción	8	2.577.656,86	1.894.424,55
Impuestos Anticipados	9	26.218,84	35.412,06
Total Activo Corriente		2.811.854,14	2.056.892,73
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades, Planta y Equipo-neto	10	3.010,15	2.041,07
Total Activos no Corrientes		3.010,15	2.041,07
OTROS ACTIVOS			
Otras Inversiones		6.598,50	0,00
Total Activos no Corrientes		6.598,50	0,00
TOTAL ACTIVOS		2.821.462,79	2.058.933,80

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

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

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	70.359,98	131.768,80
Cuentas y Documentos por Pagar	12	145.382,13	15.745,25
Anticipos Clientes	13	836.878,80	235.157,02
Provisiones	14	15.394,63	23.363,24
Impuestos por Pagar	15	19.122,52	32.043,56
Otras Cuentas por Pagar	16	171.768,12	49.570,60
Total Pasivos Corrientes		1.258.906,18	487.648,47
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas	17	1.256.258,72	1.270.834,77
Obligaciones por Beneficios Definidos	18	1.506,00	2.760,00
Total Pasivos no Corrientes		1.257.764,72	1.273.594,77
TOTAL PASIVOS		2.516.670,90	1.761.243,24
PATRIMONIO			
Capital Social	19	20.000,00	20.000,00
Reserva Legal	20	10.000,00	10.000,00
Utilidades Retenidas	21	274.791,89	267.690,56
TOTAL PATRIMONIO		304.791,89	297.690,56
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.821.462,79	2.058.933,80

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Situación Financiera



SRA. DIANE BURGAENTZLE
GERENTE GENERAL



LCDA. DAISY GORDON
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>INGRESOS OPERACIONALES:</u>			
Venta Inmuebles		0,00	1.162.907,90
Otros Ingresos		138.124,26	123.599,11
Total Ingresos		138.124,26	1.286.507,01
EGRESOS OPERACIONALES			
Costos de Proyectos		0,00	1.149.931,69
Gastos de Venta y Administración	22	118.181,94	36.807,56
Total Costos y Gastos		118.181,94	1.186.739,25
Utilidad Antes de Participación Trabajadores e Impuestos		19.942,32	99.767,76
MENOS:			
Provisiones sobre Resultados			
15% Participación Trabajadores		2.991,35	14.965,16
Impuesto Renta		16.191,64	25.025,13
Suman		19.182,99	39.990,29
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		759,33	59.777,47

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante del Estado de Resultados Integral



SRA. DIANE BURGAENTZLE
 GERENTE GENERAL



LCDA. DAISY GORDON
 CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	UTILIDADES RETENIDAS	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2014	20.000,00	10.000,00	210.002,09	240.002,09
UTILIDAD NETA	0,00	0,00	59.777,47	59.777,47
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	(2.089,00)	(2.089,00)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	20.000,00	10.000,00	267.690,56	297.690,56
UTILIDAD NETA	0,00	0,00	759,33	759,33
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	6.342,00	6.342,00
Saldos al 31 de diciembre de 2015	20.000,00	10.000,00	274.791,89	304.791,89

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros



SRA. DIANE BURGAENTZLE
GERENTE GENERAL



LCDA. DAISY GORDON
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

	Diciembre 31, <u>2015</u>	<u>2014</u>
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	19.942,32	99.767,76
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	330,12	944,64
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	5160,00	72,00
TOTAL AJUSTES	<u>5.490,12</u>	<u>1.016,64</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(30.891,66)	0,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(18.641,99)	5.226,38
(Incremento) disminución en inventarios	(683.291,31)	815.900,07
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	251.834,40	(13.787,50)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(40.072,64)	(31.269,35)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	601.721,78	(268.787,22)
TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	<u>80.658,58</u>	<u>507.282,38</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u><u>106.091,02</u></u>	<u><u>608.066,78</u></u>

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

	Diciembre 31, 2015	2014
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación	106.091,02	608.066,78
Clases de Cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de la venta de bienes o servicios	94.448,29	1.258.828,40
Otros cobros por actividades de operación	(5.857,68)	32.904,99
Total de Cobros por actividades de operación	88.590,61	1.291.733,39
Clases de Pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(693.924,33)	(463.488,99)
Otros pagos por actividades de operación	601.721,78	(268.728,22)
Intereses pagados	(6.946,88)	0,00
Impuesto a las ganancias pagado	(5.547,68)	0,00
Otras salidas / entradas de efectivo	122.197,52	48.550,60
Total de Pagos por actividades de operación	17.500,41	(683.666,61)
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(1.299,20)	0,00
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	(1.299,20)	0,00
Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación		
Pago de Préstamos	(75.984,87)	(918.980,53)
Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	(75.984,87)	(918.980,53)
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	28.806,95	(310.913,75)
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Período	115.052,44	425.966,19
Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Período	143.859,39	115.052,44

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros

SRA. DIANE BURGAENTZLE
GERENTE GENERAL

LCDA. DAISY GORDON
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1.- INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, está constituida en la República del Ecuador, el 3 de agosto de 2007, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 21 de agosto de 2007, y su objeto principal es la de ejercitar todas las actividades de inmobiliaria, construcción y corretaje. Podrá adquirir, enajenar o arrendar bienes muebles e inmuebles ya sea de su propiedad o recibidos en comisión, también podrá lotizar, urbanizar cualquier clase bienes inmuebles. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

Los estados financieros de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, para el período terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 16 de marzo de 2016.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son basadas en condiciones de crédito normales.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

2.5 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e 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 por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como ingresos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de inmuebles es de 90 días.

Las cuentas comerciales por cobrar 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. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 6 y 7.

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

2.6 Inventarios

Se encuentra valuados como sigue:

Comprende Construcciones en Curso, las cuales se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en porcentaje de avances de obra.

2.7 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas a su costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las reparaciones y mantenimientos que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren y se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de línea recta en función de la vida útil estimada. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y Enseres	10
Equipo Electrónico y Software	3

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

La compañía considera como activos sujetos a capitalización a partir de los US \$ 1.000,00

2.7.1 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8 Activos intangibles

2.8.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada

Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.9 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles

Al final de cada período la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de activos tangibles e intangibles.

2.10 Obligaciones bancarias

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

La Gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la Gerencia analiza los movimientos en los valores de los pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

2.12 Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos para la adquisición de departamentos, en el transcurso del período de proceso de construcción; los mismos que son liquidados cuando se produce la transferencia del bien.

2.13 Impuestos

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

2.13.1 Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta, la cual para el ejercicio 2015 es del 22%.

2.13.2 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 fiscales temporarias. Se reconocerá 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 podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida que exista otro resultado integral o se registre directamente en el patrimonio.

La empresa adoptó como política no realizar la medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

2.14 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.15 Beneficios a empleados

2.15.1 Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

2.15.2 Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las ganancias y/o pérdidas actuariales se reconocen en la cuenta patrimonial Otro Resultado Integral y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

2.15.3 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades líquidas del ejercicio antes de impuestos. Es política de la empresa efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren.

2.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos provenientes de la venta de bienes inmuebles en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neto de descuentos comerciales.

2.17 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.

2.18 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.

2.19 Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero con vigencia posterior al ejercicio económico que comienzan al 1 de enero de 2015. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

NORMAS	FECHA EFECTIVA DE VIGENCIA
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 Presentación de estados financieros.	1 de enero de 2016
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles.	1 de enero de 2016
Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y a la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas Productoras.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 19 Beneficios a empleados.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Métodos de la participación.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 34 Reporte de períodos interinos.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 7 Instrumentos financieros - revelaciones.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10 y la NIC 8 La venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su Asociado o Joint Venture.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 12 y NIC 28 Entidades de Inversión: La aplicación de la excepción de Consolidación.	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.	1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros.	1 de enero de 2018

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2015, **INMOBILIARIA NOVASIERRA S. A.**, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del período considerando los bonos del gobierno. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento.

3.3 Vida útil de propiedades, planta y equipo

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo al final de cada período anual.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden el riesgo de tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito es continua y se realiza sobre la condición financiera del cliente.

4.3 Riesgo de liquidez

La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez.

El objetivo de la Compañía es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

Los pasivos financieros tienen un vencimiento a menos de 12 meses, excepto por las obligaciones financieras y otros pasivos a largo plazo registradas al 31 de diciembre de 2015.

4.4 Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de instrumentos financiero fluctúen debido a los cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de tasa de interés se relaciona principalmente con las obligaciones financieras con tasas de intereses reajustables.

4.5 Gestión de capital

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que ésta mantenga una calificación de crédito sólida y ratios de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

4.6 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Se define como valor razonable al precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable supone que la transacción de venta del activo o transferencia del pasivo tiene lugar: en el mercado principal del activo o pasivo; o en ausencia del mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se compone de las siguientes cuentas:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Banco Pichincha Cta. 33698022-04	6.330,85	278,07
Banco Produbanco Cta. 12382021695	61.728,81	42.184,86
Inversiones Corto Plazo ⁽¹⁾	75.778,30	72.514,24
Encargo Fiduciario	21,43	75,27
Total	<u>143.859,39</u>	<u>115.052,44</u>

⁽¹⁾ Corresponde a una inversión plazo dólar en el Banco Pichincha, con vencimiento en febrero de 2016, a una tasa de interés efectiva del 4.00% anual.

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
<i>Cuentas por cobrar comerciales</i>		
Cientes locales	30.878,66	0,00
Total	<u>30.878,66</u>	<u>0,00</u>

La Gerencia ha creído conveniente no provisionar cuentas incobrables, por cuanto considera que la cartera de clientes es recuperable en su totalidad.

Al 31 de diciembre la apertura por vencimiento del saldo de las cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
<i>Por vencer</i>	0,00	0,00
Vencidos:		
De 0 a 30 días	10.878,66	0,00
De 31 a 60 días	10.000,00	0,00
De 61 a 90 días	10.000,00	0,00
Mas de 90 días	0,00	0,00
Total	<u>30.878,66</u>	<u>0,00</u>

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Compuesta por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Inmocasales	11.821,00	11.821,00
Anticipo Proveedores	15.000,00	0,00
Varios	6.419,39	182,68
Total	<u>33.240,39</u>	<u>12.003,68</u>

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Terreno	739.376,65	739.376,65
Costos de Construcción	704.624,64	132.963,36
Planificación y Diseño	179.929,14	153.969,78
Tasas, Impuestos y Otros	4.729,49	0,00
Otros Costos Indirectos	899.828,33	857.902,25
Otros	49.168,61	10.212,51
Total	<u>2.577.656,86</u>	<u>1.894.424,55</u>

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS

Incluye US \$ 10.027,20 por retenciones del 8% de clientes por servicios y US \$ 8.518,00 por concepto del anticipo del impuesto a la renta para el año 2015 y la diferencia, esto es US \$ 7.673,64 a crédito tributario de años anteriores.

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Costo	11.171,57	9.872,37
Depreciación acumulada	<u>(8.161,42)</u>	<u>(7.831,30)</u>
Total	<u>3.010,15</u>	<u>2.041,07</u>
Clasificación		
Muebles y Enseres	2.431,78	2.431,78
Equipo de Computación	<u>8.739,79</u>	<u>7.440,59</u>
Total	<u>11.171,57</u>	<u>9.872,37</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos fueron como sigue:

	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Total
Costo			
Saldos enero 1, 2014	2.431,78	7.440,59	9.872,37
Adquisiciones	0,00	0,00	0,00
Ventas/Bajas	0,00	0,00	0,00
<i>Saldos diciembre 31, 2014</i>	<u>2.431,78</u>	<u>7.440,59</u>	<u>9.872,37</u>
Adquisiciones	0,00	1.299,20	1.299,20
Ventas/Bajas	0,00	0,00	0,00
Saldos diciembre 31, 2015	<u>2.431,78</u>	<u>8.739,79</u>	<u>11.171,57</u>
	Muebles y Enseres	Equipo Electrónico	Total
Depreciación acumulada			
Saldos enero 1, 2014	270,05	6.616,61	6.886,66
Depreciación del año	243,48	701,16	944,64
<i>Saldos diciembre 31, 2014</i>	<u>513,53</u>	<u>7.317,77</u>	<u>7.831,30</u>
Depreciación del año	243,48	86,64	330,12
Saldos diciembre 31, 2015	<u>757,01</u>	<u>7.404,41</u>	<u>8.161,42</u>
 Saldos netos diciembre 31, 2015	 <u>1.674,77</u>	 <u>1.335,38</u>	 <u>3.010,15</u>

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Los préstamos fueron concedidos con garantías personales de los accionistas, compuesto por las siguientes obligaciones:

INSTITUCION	OPERACION	Diciembre 31,	
		2015	2014
Sobregiro Bancario		8.097,98	9.237,81
Banco Pichincha	21252580	0,00	62.262,00
Banco Pichincha ⁽²⁾	2362429-00	62.262,00	62.262,00
Banco Produbanco	10100295729	0,00	60.268,99
TOTAL		<u>70.359,98</u>	<u>131.768,80</u>

⁽²⁾ El interés por el préstamo concedido, está pactado a una tasa efectiva anual del 8.22%, con vencimiento en febrero 2016.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (PROVEEDORES)

Proveedores	Diciembre 31,	
	2015	2014
Locales	145.382,13	15.745,25
Total	<u>145.382,13</u>	<u>15.745,25</u>

Incluye US\$ 106.969,84; adeudados a la compañía Espinosa Pachano Cía. Ltda.

13. ANTICIPOS CLIENTES

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los proyectos de la compañía. El movimiento es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2015	2014
Saldo al inicio del año	235.157,02	503.885,24
Adiciones	596.072,84	890.530,74
Facturación por Ventas	0,00	(1.162.907,90)
Desistimientos	3.000,00	0,00
Diferencia Clientes	2.648,94	3.648,94
Saldo al final del año	<u>836.878,80</u>	<u>235.157,02</u>

14. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Obligaciones con el IESS	1.296,00	1.166,40
Beneficios de Ley a Empleados	11.107,28	7.231,68
15% Utilidades Empleados	2.991,35	14.965,16
Total	<u>15.394,63</u>	<u>23.363,24</u>

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Iva por Pagar	1.255,23	376,57
Retención Relación Dependencia	400,00	1.033,01
Impuesto Renta Compañía	16.191,64	25.025,13
Retenciones en la Fuente e Iva	1.275,65	61,17
Anticipo Impuesto Renta por Pagar	0,00	5.547,68
Total	<u>19.122,52</u>	<u>32.043,56</u>

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

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	19.942,32	99.767,76
(-) 15% Participación Trabajadores	(2.991,35)	(14.965,16)
(+) Gastos no Deducibles	2.903,29	28.948,00
Base Imponible	<u>19.854,26</u>	<u>113.750,60</u>
Impuesto a la renta causado ⁽³⁾	<u>4.367,94</u>	<u>25.025,13</u>
Anticipo calculado ⁽⁴⁾	<u>16.191,64</u>	<u>27.738,42</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>16.191,64</u>	<u>25.025,13</u>

⁽³⁾ De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

⁽⁴⁾ A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2015, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$ 16.191,64; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 4.367,94; consecuentemente la Compañía registró en resultados US\$ 16.191,64 equivalente al valor del anticipo calculado.

OTROS ASUNTOS RELACIONADOS CON EL IMPUESTO A LA RENTA.

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta.

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tarifa del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

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.

Así también, 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 que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

Dividendos en efectivo

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones

A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Límites a deducción de gastos

Con fecha 31 de diciembre de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, y el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Como parte de estas reformas, se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de promoción y publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses. Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria. La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

REFORMAS TRIBUTARIAS

El 18 de diciembre de 2015 se promulgó en el Registro Oficial No. 652 la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera, con el fin de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada, además de incentivar el financiamiento productivo y la inversión extranjera.

Esta Ley se aplica a las asociaciones público-privadas que tienen por objeto la provisión de bienes, obras o servicios por parte del Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Adicionalmente, se realizaron las siguientes reformas principalmente:

- **Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.**

Se agrega la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores de renta fija y depósitos a plazo fijo mayor a un año para sociedades, efectuadas a partir del año 2016.

Se incluye la exoneración a las utilidades originadas en la enajenación directa o indirectas de acciones, participaciones y otros derechos de capital obtenidas en transacciones realizadas en bolsas de valores ecuatorianas hasta por una fracción básica desgravada del pago de impuesto a la renta de personas naturales.

Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el reglamento.

• **Reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno**

Mediante Decreto Ejecutivo No. 844 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 647 de fecha 11 de diciembre de 2015 se estableció que no se aplicará el límite del 20% de deducibilidad de los pagos por concepto de regalías, servicios administrativos, servicios técnicos, de consultoría y similares; en caso de operaciones con partes relacionadas locales siempre y cuando les corresponda la misma tarifa impositiva, excepto en el caso de aplicación del beneficio por reinversión de utilidades.

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se descompone de la siguiente manera:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Burgaentzle M. Gastón	124.969,94	26.272,42
Burgaentzle M. Diane	33.909,83	10.409,83
Burgaentzle M. Guiselle	8.427,00	8.427,00
Moncayo A. Dolores	4.461,35	4.461,35
Total	<u>171.768,12</u>	<u>49.570,60</u>

Estos préstamos tienen un vencimiento en el año 2016, la compañía no ha reconocido el interés implícito por estos préstamos de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Corresponde a una obligación por pagar a la empresa Industria de Plásticos Expandibles Plastex S.A., por efecto de la fusión por absorción de la referida empresa con la compañía Comercializadora de Plásticos Comsurplastic S.A., cuya fusión fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la Resolución SCV-IRQ-DRASD-SAS-14-3246 de septiembre 2 de 2014, mediante la cual dispone aprobar la fusión por absorción, de la compañía Industria de Plásticos Expandibles Plastex S.A. (Absorbente) con la compañía Comercializadora de Plásticos Comsurplastic S.A. (Absorbida), dicha fusión por absorción fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito con fecha 9 de octubre de 2014.

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación de beneficios definidos es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Jubilación Patronal	564,00	258,00
Bonificación por Desahucio	942,00	2.502,00
Saldo al final del año	1.506,00	2.760,00

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

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Saldos al comienzo del año	258,00	557,00
Costos de los servicios	173,00	350,00
Costos por intereses	17,00	39,00
Pérdidas (ganancias) actuariales	116,00	(240,00)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	0,00	(448,00)
Saldo al final del año	564,00	258,00

Beneficios por desahucio.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Saldos al comienzo del año	2.502,00	101,00
Costos de los servicios	3.920,00	65,00
Costos por intereses	161,00	7,00
Pérdidas (ganancias) actuariales	(6.458,00)	2.329,00
Costos por servicios pasados	817,00	0,00
Saldo al final del año	942,00	2.502,00

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectado. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Esta hipótesis refleja el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las nuevas mediciones que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>Jubilación patronal</i>	<i>Bonificación por desahucio</i>
Variación OBD (tasa de descuento-0.5%)	78	124
Impacto % en el OBD (tasa de descuento-0.5%)	14%	13%
Variación OBD (tasa de descuento+ 0.5%)	-68	-109
Impacto % en el OBD (tasa de descuento +0.5%)	-12%	-12%
Variación OBD (tasa de incremento salarial +0.5%)	81	127
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial +0.5%)	14%	14%
Variación OBD (tasa de incremento salarial -0.5%)	-70	-112
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial -0.5%)	-12%	-12%

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son los siguientes:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Tasa (s) de descuento	6.31%	6.54%
Tasa (s) esperada del incremento salarial	3%	3%

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía es de Veinte mil dólares americanos (US \$ 20.000,00), dividido en doscientas acciones de cien dólares (US \$ 100,00) cada una.

20. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2015 la Reserva Legal representa el 50% del capital social de la Compañía.

21. UTILIDADES RETENIDAS

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	2015	2014
Utilidades retenidas-distribuable	270.538,89	269.779,56
Resultados Acumulados provenientes de la adopción primera vez de las NIIF	0,00	0,00
Otro Resultado Integral	4.253,00	(2.089,00)
Total	<u>274.791,89</u>	<u>267.690,56</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Otro Resultado Integral – Representa las ganancias actuariales por concepto de Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio.

22. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Compuesto por:

	<i>Diciembre 31,</i>	
	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Gastos de Venta y Administración	106.400,73	28.937,42
Gastos Financieros	11.781,21	7.870,14
Total	118.181,94	36.807,56

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros, marzo 16 de 2016, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

24. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Los estados financieros y las declaraciones de impuestos de la compañía son sujetos de revisión por parte de la Administración Tributaria (SRI), por los años 2012 al 2014.