# INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.
# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
# AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**, la Compañía, fue constituida en Quito, Ecuador el 22 de mayo del 2008 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil). La Compañía se constituyó con un capital social suscrito de US$600 que fue totalmente pagado durante los años 2008 y 2009.

El domicilio principal de la Compañía es la Avenida Colón 1468 y avenida 9 de Octubre, ubicada en el sector centro de la ciudad de Quito – Ecuador.

**Objeto social**

El objeto social principal de la Compañía es la compra y venta, planificación, ejecución y administración de bienes raíces, así como el alquiler, permuta y promoción de proyectos inmobiliarios.

**Economía Ecuatoriana**

La economía ecuatoriana hasta el tercer trimestre del 2014 mantuvo una relativa estabilidad gracias a los precios altos internacional del petróleo fuente principal de los ingresos para Ecuador y al financiamiento externo del Gobierno de la República de China, lo cual le permitió al Gobierno ecuatoriano realizar inversiones en obras de infraestructura y el mejoramiento de los servicios públicos que a su vez originaron un incremento en los gastos corrientes. La reducción de los ingresos petroleros originaron un déficit en el presupuesto, generado un retraso en el pago a los proveedores del gobierno de la mayoría de los sectores económicos; lo que también generó un déficit de la balanza comercial; por lo que, el Gobierno tomó ciertas medidas en las importaciones entre las cuales está: (i) el establecimiento de cupos máximos para la importación de productos de los sectores comerciales e industriales; (ii) la restricción de importaciones de ciertos productos; y, (iii) el establecimiento de aranceles adicionales (salvaguardas) a las importaciones.

Los factores antes mencionados originaron una desaceleración del crecimiento de la economía ecuatoriana y de sectores importantes como el inmobiliario al cual pertenece la Compañía auditada. La Administración de la Compañía estima que esta situación continuará durante los próximos años; es decir, la falta de fuentes adicionales de financiamiento, así como la reducción de las inversiones del sector privado.

Los efectos de los cambios en la economía ecuatoriana, y las reformas adoptadas por el Gobierno han generado en todos los sectores económicos (a) una disminución de sus operaciones, que para la Compañía representó una disminución de sus ingresos ordinarios del 70% con relación al año anterior; y, (b) retrasos en la cobranza de los bienes vendidos a clientes que dependen de los flujos de efectivo provenientes del sector público. Las situaciones antes indicadas podrían afectar la situación financiera, liquidez y rentabilidad de las compañías.

## 1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES: (Continuación)

Durante los años 2015 y 2014, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajuste, lo cual determinó un índice de inflación del 3.4% y 3.7% aproximadamente para estos años, respectivamente.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación, se resumen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros individuales adjuntos.

### 2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de una entidad que posee inversiones en subsidiarias se elaboran sobre una base consolidada. Sin embargo, una entidad controladora también puede presentar estados financieros individuales (no consolidados) en los cuales mida sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los estados financieros adjuntos corresponden a los estados financieros individuales (no consolidados) de la Compañía.

Los estados financieros individuales de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros individuales que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Los estados financieros individuales adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros individuales muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los períodos contables que se presentan.

La preparación de los estados financieros individuales de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros individuales. Las siguientes políticas contables revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros individuales adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros individuales

Las partidas incluidas en los estados financieros individuales adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el 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 medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.

- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros individuales requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

### 2.3 Cambios en las políticas contables

**a) Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF:**

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron considerados por la Administración, según aplique a su operación, en la emisión de los estados financieros individuales adjuntos.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

#### a) Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF (Continuación)

| Norma | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria a partir de: |
|---|---|---|
| NIIF-14 | Cuentas de diferimientos de actividades reguladas (NIIF nueva) | 1 de enero del 2016 |
| NIIF-11 | Establece el tratamiento contable de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas | 1 de enero del 2016 |
| NIIF-10, NIIF-12 y NIC-28 | Aclara que las entidades de inversión se encuentran exentas de preparar estados financieros consolidados, revelar información adicional y aplicar el método de participación | 1 de enero del 2016 |
| NIC-27 | Una entidad podrá aplicar el método de la participación en la elaboración de sus estados financieros separados. | 1 de enero del 2016 |
| NIC-41 y NIC-16 | Tratamiento contable de plantas productoras (activos biológicos) | 1 de enero del 2016 |
| NIC-38 y NIC-16 | Métodos aceptables para el cálculo de la amortización de activos intangibles y la depreciación de propiedades, planta y equipos y . | 1 de enero del 2016 |
| NIC-1 | Cambios en la presentación de estados financieros y sus notas. | 1 de enero del 2016 |
| | Mejoras anuales del ciclo 2012 - 2014 | 1 de enero del 2016 |

La Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos en la aplicación inicial de estas normas.

#### b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas

A continuación, un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros individuales adjuntos. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros individuales a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

| Norma | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria a partir de: |
|---|---|---|
| NIIF-16 | Arrendamientos | 1 de enero del 2019 |
| NIIF-15 | Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes | 1 de enero del 2018 |
| NIIF-9 | Instrumentos financieros - Clasificación y medición de activos y pasivos financieros. Incluye la contabilidad de coberturas | 1 de enero del 2018 |
| CNIIF-22 | Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados | 1 de enero del 2018 |

**NIIF-16: Arrendamientos**

En enero del 2016 se emitió la "NIIF-16: Arrendamientos", que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC-17: Arrendamientos y las interpretaciones respectivas.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

#### b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas (Continuación)

**NIIF-16: Arrendamientos (Continuación)**

Adicionalmente, se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros individuales puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de esta nueva norma no tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros individuales adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Requerimientos para arrendatarios

La NIIF-16: Arrendamientos requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de "derecho de uso". De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

#### b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas (Continuación)

**NIIF-16: Arrendamientos (Continuación)**

Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la NIC-40: Propiedades de inversión, o la NIC-16: Propiedades, planta y equipo.

Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como:

- Financiero: si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.
- Operativo: si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

#### b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas (Continuación)

**NIIF-16: Arrendamientos (Continuación)**

Los resultados del período que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato. ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo, reconocerán en los resultados del período que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

**NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014 se emitió la NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes, que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la NIC-18: Ingresos ordinarios, NIC-11: Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

b) **Nuevas normas e interpretaciones publicadas (Continuación)**

**NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes (Continuación)**

- Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapa 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con clientes añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía prevé que en la aplicación inicial de esta nueva norma tendrá impactos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros individuales adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**NIIF-9: Instrumentos financieros"**

La NIIF-9: Instrumentos financieros emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros individuales, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general.

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

**b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas (Continuación)**

**NIIF-9: Instrumentos financieros (Continuación)**

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC-39: Instrumentos financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Estos activos financieros serán medidos al cierre de cada período contable de la siguiente manera:

a) Son medidos al costo amortizado los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente;

b) Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral, los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente;

c) Son medidos a valor razonable con cambios en resultados, todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio. Esta norma permite que las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo el ingreso por dividendos será reconocido en el resultado del periodo.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF-9: Instrumentos financieros requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo.

Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC-39: Instrumentos financieros, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

#### b) Nuevas normas e interpretaciones publicadas (Continuación)

**NIIF-9: Instrumentos financieros (Continuación)**

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación inicial de esta nueva norma tendrá un impacto no significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros individuales adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados**

En diciembre del 2016 se emitió la CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados que proporcionaron una aclaración sobre la fecha de la transacción y el tipo de cambio a utilizar en el reconocimiento inicial de un activo, gasto o ingreso.

La Administración de la Compañía prevé que no tendrá impactos en sus estados financieros individuales durante la aplicación inicial de la interpretación CNIIF-22: Transacciones en moneda extranjera con pagos anticipados considerando que no realiza transacciones en moneda extranjera.

#### c) Modificaciones a las NIIF publicadas

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros individuales adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros individuales a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

| Norma | Tipo de cambio | Aplicación obligatoria a partir de: |
|---|---|---|
| NIIF-10 | Procedimiento para el registro de la pérdida de control de subsidiarias. | No definida |
| NIIF-2 | Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones | 1 de enero del 2018 |
| NIC-40 | Transferencias de propiedades de inversión | 1 de enero del 2018 |
| NIC-28 | Procedimiento para el registro de las ganancias o pérdidas provenientes de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos | No definida |
| NIC-12 | Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas | 1 de enero del 2017 |
| NIC-7 | Información adicional a revelar | 1 de enero del 2017 |
| | Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016: Adopción de las NIIF por primera vez, Información a revelar sobre participaciones en otras entidades e Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 1 de enero del 2017 y 1 de enero del 2018 |

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.3 Cambios en las políticas contables (Continuación)

c) Modificaciones a las NIIF publicadas (Continuación)

La Administración de la Compañía estima que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá un efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros individuales adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### 2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros individuales de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). La Administración de la Compañía estableció que el dólar estadounidense es la moneda funcional y moneda de presentación de sus estados financieros individuales.

A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros individuales adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

### 2.5 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### 2.6 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

a) Reconocimiento y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.6 Activos financieros (Continuación)

b) Clasificación de activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía mantiene básicamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar que se clasifican como activos corrientes.

c) Medición inicial y posterior

Los activos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros de la Compañía son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Los activos financieros 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

d) Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen:

(i) Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.

(ii) Deudores comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes provenientes de la venta de bienes en el curso normal de sus operaciones. El promedio de cobro de las ventas de bienes es inferior a 90 días.

(iii) Otras cuentas por cobrar: Representadas por otras cuentas por cobrar menores.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.6 Activos financieros (Continuación)

e) Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existen evidencias, la Compañía determina el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existe evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no sean significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estén deteriorados incluye: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

f) Baja en cuenta de los activos financieros

La Compañía da de baja activos financieros únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o, ii) se transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Se transfiere un activo financiero si y solo si ha transferido los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores. dentro de un acuerdo que cumpla con las condiciones.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.7 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

La Compañía reconoce sus pasivos financieros en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

b) Clasificación de pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros individuales adjuntos, la Compañía mantiene básicamente pasivos medidos al costo amortizado que se clasifican como pasivos corrientes. La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

c) Medición inicial y posterior

Los pasivos financieros son medidos inicialmente al costo histórico, neto de los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía mide el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros que se espera cancelar descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.7 Pasivos financieros (Continuación)

c) Medición inicial y posterior (Continuación)

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

d) Pasivos financieros identificados

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

(i) Acreedores comerciales: Estas cuentas corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios en el curso normal de sus operaciones. El período de pago promedio a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.

(ii) Otras cuentas por pagar: Representadas por pasivos a la vista y otras cuentas por pagar menores.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

### 2.8 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### 2.9 Inventarios

Los inventarios son presentados al menor valor entre: i) el costo de adquisición y/o producción del inventario, y, ii) el valor neto realizable. Los inventarios adquiridos son valuados con el método del costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta. Las importaciones en tránsito, cuando aplique, se encuentran registradas a su costo de adquisición. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por deterioro, las cuales son determinadas en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.

Al 31 de diciembre del 2015, los inventarios corresponden a los costos del proyecto inmobiliario denominado "Caroba" ubicado en la Parroquia de Tumbaco.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.10 Inversiones en subsidiarias

Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.

En los estados financieros individuales, las inversiones en subsidiarias se miden inicialmente a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos en los resultados del período en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.

### 2.11 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada período sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.12 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del período que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

1) Retenciones en la fuente

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa y en períodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del período que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
- El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.12 Impuestos corrientes (Continuación)

a) Activos por impuestos corrientes (Continuación)

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año siguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el período que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Impuesto a la renta causado

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del período fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo período. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2015 y 2014, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa vigente del 22%; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 períodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.12 Impuestos corrientes (Continuación)

b) Pasivos por impuestos corrientes (Continuación)

2) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el período fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo: esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

Para el año 2015, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado (2014 el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta).

### 2.13 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el período en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.13 Impuestos diferidos (Continuación)

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

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

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del período que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

### 2.14 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la venta de bienes

Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: i) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, ii) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, iii) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, iv) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, v) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.14 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias (Continuación)

Ingresos por dividendos

Los dividendos provenientes de las inversiones de la Compañía son reconocidos en los resultados en la fecha en que la entidad obtiene el derecho legal de exigir su pago.

### 2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros individuales no se compensan 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.

### 2.16 Resultados acumulados

a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros individuales de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez.

## 2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

### 2.16 Resultados acumulados (Continuación)

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del período que se informa.

### 2.17 Dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros individuales en el período en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el resumen del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Caja | 1,300 | - |
| Bancos locales | | |
| Banco de la Producción Produbanco S.A. | 347,432 | 849,615 |
| | 348,732 | 849,615 |

## 4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| Anticipos a proveedores | (1) | 81,463 | - |
| Otras cuentas por cobrar | | 1,639 | 1,639 |
| | | 83,102 | 1,639 |

(1) Corresponde a anticipos entregados a proveedores del proyecto inmobiliario "Caroba" ubicado en la parroquia de Tumbaco. La Administración de la Compañía estima liquidar estos anticipos durante el 2016.

## 5. INVENTARIOS:

Al 31 de diciembre del 2015, los inventarios se formaban de la siguiente manera:

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| Costos del proyecto inmobiliario Caroba | | 1,637,096 | - |
| Transferencias al costo de ventas | | (110,432) | - |
| | (1) | 1,526,664 | - |

(1) Corresponde a la acumulación de costos del Proyecto Inmobiliario Caroba ubicado en la Parroquia de Tumbaco que comprende un conjunto habitacional de 24 casas, menos el costo de la casa modelo que fue vendida en el 2015.

## 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros individuales adjuntos muestran inversiones a largo plazo por el valor de US$123,000 que corresponden a las siguientes inversiones efectuadas en la Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1:

- US$1,000 que representan el 50% del capital social de la Asociación
- US$122,000 que corresponden a aportes efectuados por la Compañía en su calidad de partícipe de la Asociación

La Asociación o Cuentas en Participación Campani No.1 fue constituida el 11 de julio del 2014 con el objetivo de construir el proyecto inmobiliario "Campani No.1" ubicado en la parroquia de Tumbaco.

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros individuales adjuntos muestran otras cuentas por pagar por el valor de US$436,918 (2014 US$1,639) que corresponden a anticipos recibidos de clientes del proyecto inmobiliario "Caroba" ubicado en la parroquia de Tumbaco. La Administración de la Compañía estima liquidar estos anticipos durante el año 2017.

## 8. PARTES RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el detalle de los saldos con partes relacionadas fue como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar, corriente | | |
| Asociación o Cuentas en Participación Campani II | - | 501,689 |
| | - | 501,689 |

**8. PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| Cuentas por pagar, corriente | | | |
| Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda. | | 102,900 | 243,372 |
| Carlos Vergara Suárez (Socio) | (1) | 157,196 | - |
| Socios (Familia Vergara Suárez) | (1) | 63,064 | - |
| Diego Vergara Suárez (Socio) | (1) | 59.000 | |
| Asociación o Cuentas en Participación Campani II | | (1,271) | |
| | | 380,889 | 243,372 |

(1) Corresponde a préstamos a la vista recibidos de partes relacionadas sin intereses.

Durante el 2015 y 2014, las principales transacciones, no en su totalidad, que se realizaron con partes relacionadas fueron como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Operaciones activas | | |
| Constructores y Afines CVJ Cía. Ltda. | | |
| servicios de construcción | 170,730 | - |
| Compra de participaciones en la Asociación o Cuentas en Participación Campani II | - | 756.594 |
| Asociación o Cuentas en Participación Campani No. I | | |
| Aportes | - | 123,000 |
| | 170,730 | 879,594 |
| Operaciones pasivas | | |
| Socios (préstamos recibidos) | 186,899 | - |
| Socio Carlos Vergara Suárez (préstamos recibidos) | 157,196 | - |
| Socio Diego Vergara Suárez (préstamos recibidos) | 59,000 | - |
| | 403,095 | - |
| Operaciones de ingresos | | |
| Asociación o Cuentas en Participación Campani II | | |
| Dividendos ganados | - | 501,689 |
| | - | 501,689 |
| Operaciones de gastos | | |
| Personal clave (remuneraciones) | - | 394 |
| | - | 394 |

## 9. IMPUESTOS:

### Activo y pasivo por impuestos, corriente

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

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Activo** | | |
| Anticipo de impuesto a la renta | 8,442 | 4,508 |
| | 8,442 | 4,508 |
| Pasivo | | |
| Impuesto a la renta | 8,460 | 4,508 |
| Retenciones de impuestos por pagar | 2,234 | 88 |
| | 10,694 | 4,596 |

### Movimiento

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

| **Activo** | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Saldo inicial al 1 enero del | 4,508 | 3,824 |
| Compensación | (4,508) | (3,824) |
| Anticipos del impuesto a la renta | 8,442 | 4,508 |
| Saldo final al 31 de diciembre del | 8,442 | 4,508 |

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Pasivo** | | |
| Saldo inicial al 1 de enero del | 4,508 | 3,824 |
| Compensación | (4,508) | (3,824) |
| Pago | - | - |
| Provisión del periodo | 8,460 | 4,508 |
| Saldo final al 31 de diciembre del | 8,460 | 4,508 |

9. **IMPUESTOS:** (Continuación)

**Impuesto a la renta reconocido en resultados**

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Gasto impuesto a la renta corriente | 8,460 | 4,508 |
| Gasto (ingreso) impuesto a la renta diferido | - | 12,179 |
| Gasto impuesto a la renta del año | 8,460 | 16,687 |

**Conciliación tributaria**

Para el 2015 y 2014 una reconciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable fue como sigue:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Utilidad antes del cálculo de impuesto a la renta | 38,455 | 504,023 |
| **Más (Menos)** | | |
| Rentas exentas | - | (501,688) |
| Diferencias temporarias netas | - | (55,363) |
| Gastos no deducibles | - | 53,028 |
| Base imponible | 38,455 | - |
| Impuesto causado a la tasa del 22% | 8,460 | - |
| Impuesto mínimo definitivo | 8,442 | 4,508 |

**Declaración del impuesto a la renta año 2015**

A la fecha de este informe, la declaración del impuesto a la renta fue preparada y presentada a la Administración Fiscal en los plazos previstos para en la legislación tributaria vigente.

**Movimiento de los impuestos diferidos**

Durante el 2014 el movimiento de impuestos diferidos fue como sigue:

| | Saldos a | Reconocido en | | Saldos a |
|---|---|---|---|---|
| | Enero 1 | Resultados | Patrimonio | Diciembre 31 |
| **Activo** | | | | |
| **Por diferencias temporarias** | | | | |
| **Deducibles** | | | | |
| Intereses implícitos | 12,179 | (12,179) | - | - |
| | 12,179 | (12,179) | - | - |

## 9. IMPUESTOS: (Continuación)

### Tasa de impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la tasa de impuesto a la renta utilizada según la normativa tributaria vigente fue del 22%; para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, cuando aplique, la Compañía también utiliza una tasa de impuesto a la renta del 22%.

### Contingencias

De acuerdo con la legislación vigente, los años 2013 al 2015, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

### Dividendos

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

### Determinación del anticipo del impuesto a la renta

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

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta, luego de restar las retenciones en la fuente del año corriente, se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda, en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario, cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste último se establece como impuesto mínimo definitivo, como fue el caso de la Compañía para el 2014. El anticipo estimado para el año 2016 es de US$11,665 calculados de acuerdo con la fórmula antes indicada.

9. **IMPUESTOS: (Continuación)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. **IMPUESTOS: (Continuación)**

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

- ✓ Establece que en el caso de un contribuyente no residente en Ecuador pague el impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, podrá solicitar al SRI un certificado del pago de dicho impuesto para que pueda ser utilizado en el exterior como sustento para evitar la doble imposición.
- ✓ Indica cómo se debe determinar la utilidad para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital, en los casos en que la enajenación se realiza a través de la Bolsa de Valores.
- ✓ Establece el derecho de retención de dividendos para las sociedades ecuatorianas, que en su calidad de sustitutas, paguen el impuesto a la renta que hubiera correspondido cancelar al accionista; quienes podrán cobrar a los accionistas lo pagado sin necesidad de ninguna formalidad.
- ✓ Introduce la facultad del Servicios de Rentas Internas SRI de establecer, mediante resolución, los agentes de retención, mecanismos, porcentajes y bases de retención en la fuente para efectos del impuesto a la enajenación de derechos representativos de capital.
- ✓ Se establece la posibilidad de que el Comité de Política Tributaria amplíe, previo petición fundamentada, hasta por seis meses adicionales el plazo para que se aplique la presunción de haberse causado el Impuesto a la Salida de Divisas ISD en las exportaciones de bienes o servicios generados en el país, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas no ingresen al Ecuador desde que arribaron las mercaderías a destino o desde que se prestó el servicio.

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

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

**Reformas al Código Tributario**

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

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

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

9. **IMPUESTOS: (Continuación)**

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

**Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

***Impuesto a la renta***

Ingresos gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el impuesto a la renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital.

De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Exenciones

- ✓ Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.

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

- ✓ Se elimina la exención de los intereses ganados por depósito a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.

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

Deducibilidad de gastos

- ✓ En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación de activos revaluados no será deducible.

- ✓ Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la baja de créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía reglamento.

9. **IMPUESTOS: (Continuación)**

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

**Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

***Impuesto a la renta (Continuación)***

Deducibilidad de gastos (Continuación)

- ✓ Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.

- ✓ Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables financieras.

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

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

Utilidad en la enajenación de acciones

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

Tarifa de impuesto a la renta

- ✓ Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

- ✓ Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

9. **IMPUESTOS: (Continuación)**

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

**Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

***Impuesto a la renta (Continuación)***

Anticipo de impuesto a la renta:

- ✓ Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor del revalúo de los activos por aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.

- ✓ Se excluirá del cálculo del anticipo de impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

Impuestos diferidos:

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

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

- ✓ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento será considerada como no deducible en el período en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que efectivamente se produzca el desmantelamiento y únicamente en los casos en que exista la obligación contractual para hacerlo.

- ✓ El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente, será considerado como no deducible en el periodo en el que se registre contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se transfiera el activo o a la finalización de su vida útil.

9. **IMPUESTOS: (Continuación)**

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

**Reformas al Reglamento de Régimen Tributario Interno (Continuación)**

Impuestos diferidos: (Continuación)

- ✓ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales, serán consideradas como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión.

- ✓ Los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corriente mantenidos para la venta, serán considerados como no deducibles en el período en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento de la venta, siempre y cuando la venta corresponda a un ingreso gravado con impuesto a la renta.

- ✓ Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.

- ✓ Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores, en los términos y condiciones establecidos en la Ley y Reglamento.

10. **GESTIÓN DE RIESGOS:**

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

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

**10.1 Riesgo de crédito**

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

A continuación se incluye un detalle por categoría de activos financieros que representan riesgo de crédito. La máxima exposición de riesgo de crédito que mantiene la Compañía a la fecha de presentación son:

## 10. GESTIÓN DE RIESGOS: (Continuación)

### 10.1 Riesgo de crédito (Continuación)

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Activos financieros | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 348,732 | 849,615 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 83,102 | 1,639 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | - | 501,689 |
| | 431,834 | 1,352,943 |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 no han existido movimiento en la cuenta deterioro acumulado de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

### 10.1 Riesgo de liquidez

La Gerencia tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo para esta gestión de manera que pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. La Gerencia administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo, principalmente con sus socios, y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un periodo de 12 meses desde la fecha de los estados financieros individuales:

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| Activo corriente | 1,966,940 | 1,357,451 |
| Pasivo corriente | 828,501 | 249,007 |
| Índice de liquidez | 2.37 | 5.45 |

### 10.3 Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras busca maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía mantiene un capital social en US$600 y obligaciones con accionistas por US$279,260 que sirvieron para financiar inversiones y operaciones de la Compañía; mantiene un patrimonio positivo de US$1,261,439 y US$1,231,444 para el 2015 y 2014 respectivamente.

## 11. PATRIMONIO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el patrimonio se conformaba como sigue:

✓ **Capital social**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el capital social estaba compuesto por 600 participaciones de un valor nominal de US$1 cada una, totalmente pagadas, para el 2015, distribuidas de la siguiente manera:

| Nombre | Nacionalidad | No. Participaciones | Capital | % |
|---|---|---|---|---|
| Libia Estela Suárez Martínez | Ecuatoriana | 100 | 100 | 16.67% |
| María Gabriela Vergara Suárez | Ecuatoriana | 100 | 100 | 16.67% |
| María Augusta Vergara Suárez | Ecuatoriana | 100 | 100 | 16.67% |
| Carlos Eduardo Vergara Suárez | Ecuatoriana | 100 | 100 | 16.67% |
| Diego Fernando Vergara Suárez | Ecuatoriana | 100 | 100 | 16.66% |
| Cristian Javier Vergara Suárez | Ecuatoriana | 100 | 100 | 16.66% |
| | | 600 | 600 | 100% |

✓ **Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 20% 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.

✓ **Resultados acumulados**

**Efectos aplicación NIIF**

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y que se registraron en el patrimonio en resultados acumulados, Efectos aplicación NIIF. El saldo deudor proveniente de la adopción por primera vez de NIIF, podrá ser absorbido por los resultados acumulados.

Los ajustes resultantes del proceso de conversión a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF se detallan a continuación:

| | |
|---|---|
| **Ajustes por conversión a NIIF a resultados** | |
| Deterioro de cuentas por cobrar | (18,600) |
| Intereses implícitos de otras cuentas por cobrar | (12,348) |
| Baja de otras cuentas por cobrar | (10,006) |
| Reconocimiento de impuestos diferidos | 2,840 |
| | (38,114) |

## 11. PATRIMONIO: (Continuación)

**Utilidades retenidas**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos.

## 12. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Para el 2015 y 2014, los ingresos de actividades ordinarias fueron como sigue:

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| Ingresos | | | |
| Venta de bienes | (1) | 150,000 | - |
| Dividendos ganados | (2) | - | 501,689 |
| | | 150,000 | 501,689 |

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| Otros ingresos, neto | | | |
| Otros ingresos | (3) | - | 55,363 |
| Otros gastos | (4) | - | (38,102) |
| | | - | 17,261 |

(1) Corresponde a ingresos ordinarios provenientes de la venta de la casa modelo del proyecto inmobiliario "Caroba" ubicado en la Parroquia Tumbaco.

(2) Corresponde a ingresos ordinarios provenientes de dividendos distribuidos por la Asociación o Cuentas en Participación Campani II que fue disuelta y liquidada durante el año 2014. Esta Asociación se constituyó con el objetivo de construir el proyecto inmobiliario "Campani II" ubicado en el Valle de los Chillos.

(3) Corresponde a intereses implícitos devengados durante el año 2014 provenientes de cuentas por cobrar a partes relacionadas.

(4) Corresponde principalmente a gastos no deducibles

## 13. COSTOS Y GASTOS:

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

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Costo de venta** | | |
| Costo casa (Ver Nota 5) | 110,432 | - |
| | 110,432 | - |

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **Gastos de Administración y ventas** | | |
| Remuneraciones al personal | - | 475 |
| Honorarios profesionales | - | 1,280 |
| Impuestos, contribuciones y otros | 1,113 | 13,172 |
| | 1,113 | 14,927 |

## 14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de este informe (30 de mayo del 2017) no se han producido eventos adicionales que en opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros individuales que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

## 17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES:

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación final.

CBA. Pamela Moreno
Contadora General

María Gabriela Vergara
Gerente General

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| ACTIVO | Nota | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **CORRIENTE** | | | |
| Instrumentos financieros | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | (3) | 348,732 | 849,615 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | (4) | 83,102 | 1,639 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | (8) | - | 501,689 |
| Inventarios | (5) | 1,526,664 | - |
| Activo por impuestos, corriente | (9) | 8,442 | 4,508 |
| Total activo corriente | | 1,966,940 | 1,357,451 |
| **NO CORRIENTE** | | | |
| Inversiones a largo plazo | (6) | 123,000 | 123,000 |
| Total activo no corriente | | 123,000 | 123,000 |
| Total activo | | 2,089,940 | 1,480,451 |

CBA Pamela Moreno
Contadora General

María Gabriela Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros individuales.

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| **PASIVO** | Nota | **2015** | **2014** |
|---|---|---|---|
| **CORRIENTE** | | | |
| Instrumentos financieros | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | (7) | 436,918 | 1,039 |
| Cuentas por pagar partes relacionadas | (8) | 380.889 | 243,372 |
| Pasivo por impuestos, corriente | (9) | 10,694 | 4,596 |
| Total pasivo corriente | | 828,501 | 249,007 |
| Total pasivo | | 828,501 | 249,007 |
| **PATRIMONIO** | (11) | | |
| Capital social | | 600 | 600 |
| Reserva legal | | 540 | 540 |
| Resultados acumulados: | | | |
| Efectos de aplicación NIIF | | (38,114) | (38,114) |
| Utilidades retenidas | | 1,298,413 | 1,268,418 |
| Total patrimonio | | 1,261,439 | 1,231,444 |
| Total pasivo y patrimonio | | 2,089,940 | 1,480,451 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros individuales.

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL**

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | Nota | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|
| **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** | | | |
| Venta de bienes | (12) | 150,000 | - |
| Dividendos ganados | (12 | - | 501,689 |
| | | 150,000 | 501,689 |
| **COSTO DE VENTAS** | (13) | (110,432) | - |
| **Margen Bruto** | | 39,568 | 501,689 |
| **GASTOS** | | | |
| De administración y ventas | (13) | (1,113) | (14,927) |
| | | (1,113) | (14,927) |
| | | 38,455 | 486,762 |
| **OTROS INGRESOS (GASTOS)** | | | |
| Otros ingresos, neto | (12) | - | 17,261 |
| **Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta** | | 38,455 | 504,023 |
| **IMPUESTO A LA RENTA** | (9) | (8,460) | (16,687) |
| **UTILIDAD DEL AÑO** | | 29,995 | 487,336 |
| **OTRO RESULTADO INTEGRAL** | | - | - |
| **UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL** | | 29,995 | 487,336 |

CBA Pamela Moreno
Contadora General

María Gabriela Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros individuales.

**INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | | | RESULTADOS ACUMULADOS | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | CAPITAL SOCIAL | RESERVA LEGAL | EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF | UTILIDADES RETENIDAS | TOTAL |
| **SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013** | 600 | 540 | (38,114) | 781,082 | 744,108 |
| **MÁS (MENOS)** | | | | | |
| Utilidad del año y otro resultado integral | - | - | - | 487,336 | 487,336 |
| **SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014** | 600 | 540 | (38,114) | 1,268,418 | 1,231,444 |
| **MÁS (MENOS)** | | | | | |
| Utilidad del año y otro resultado integral | - | - | - | 29,995 | 29,995 |
| **SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015** | 600 | 540 | (38,114) | 1,298,413 | 1,261,439 |

CBA Pamela Moreno
Contadora General

María Gabriela Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros individuales.

# INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | | |
| Efectivo recibido de clientes y otras cuentas por cobrar | 68,537 | 624,887 |
| Efectivo recibido por dividendos | 501,689 | - |
| Efectivo pagado por impuestos a la renta | (8,442) | (4,508) |
| Efectivo pagado a proveedores, empleados y otras cuentas por pagar | (1,200,184) | (13,891) |
| Otros ingresos, neto | - | 17,254 |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación | (638,400) | 623,742 |
| **FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | | |
| Efectivo pagado en la adquisición de inversiones a largo plazo | - | (123,000) |
| Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión | - | (123,000) |
| **FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | | |
| Efectivo recibido por obligaciones con partes relacionadas | 137,517 | 227,111 |
| Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento | 137,517 | 227,111 |
| (Disminución) Aumento neto del efectivo y equivalentes al efectivo | (500,883) | 727,853 |
| **EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO** | | |
| Saldo al inicio del año | 849,615 | 121,762 |
| Saldo al fin del año | 348,732 | 849,615 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros individuales.

## INMOBILIARIA HOUSEHOME CIA. LTDA.

## CONCILIACIONES DE LA UTILIDAD DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

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

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

| | 2015 | 2014 |
|---|---|---|
| **UTILIDAD DEL AÑO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL** | 29,995 | 487,336 |
| **PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO** | | |
| Gasto (Ingreso) impuestos diferidos | - | 12,179 |
| **CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS** | | |
| (Aumento) en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | (81,463) | (153) |
| Disminución en cuentas por cobrar partes relacionadas | 501,689 | 123,351 |
| (Aumento) en inventarios | (1,526,664) | - |
| (Aumento) en activos por impuestos, corriente | (3,934) | (683) |
| Aumento en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 435,879 | 1,000 |
| Aumento en pasivo por impuestos, corriente | 6,098 | 811 |
| (Disminución) en beneficios definidos para empleados | - | (99) |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación | (638,400) | 623,742 |

CBA Pamela Moreno
Contadora General

María Gabricla Vergara
Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros individuales.